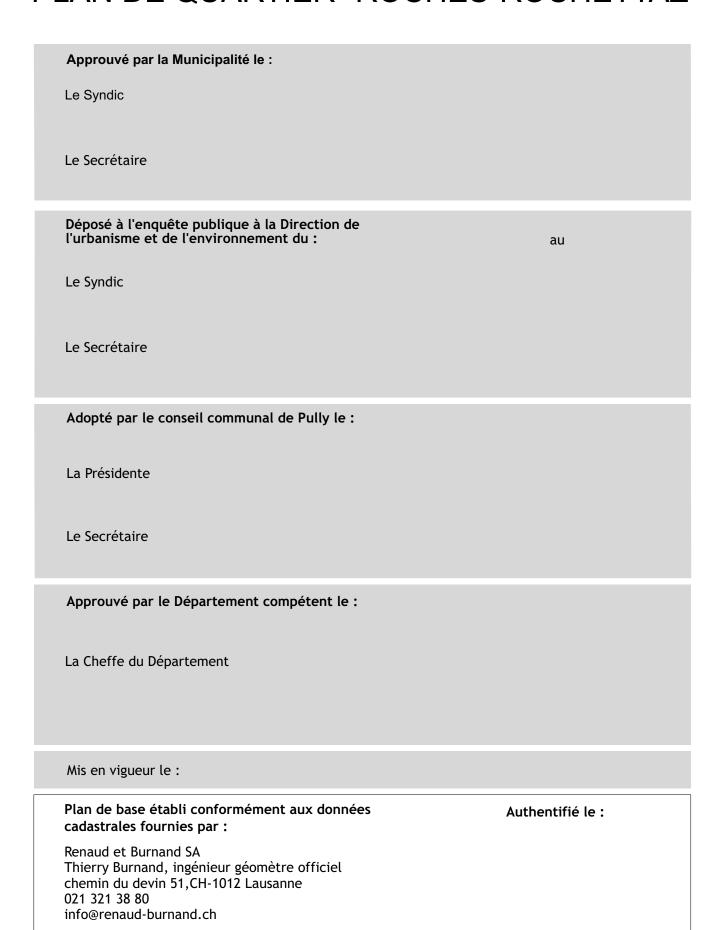




PLAN DE QUARTIER "ROCHES-ROCHETTAZ"



échelle 1:500 Version du : 28.10.2018

farra & zoumboulakis architectes

avenue de l'Avant-Poste 5

CH - 1005 Lausanne t. +41 21 601 55 77 - f. +41 21 601 55 76 - m. info@farralakis.ch

Parcelle	Propriétaire	Surfaces
105	PPE administrée par Mme Catherine De Lattre	1'251 m ²
107	PPE administrée par gérance Robert Crot & Cie SA	1'368 m ²
112	PPE administrée par IMOS Immobilier et Conseils Sàrl	1'220 m ²
113	Leader Immo SA	1'376 m ²
114	Leader Immo SA	1'352 m ²
117	Leader Immo SA	1'109 m ²
118	Yvonne Delisle, Manon Delisle	1'493 m ²
450	PPE administrée par Bernard Nicod SA	1'380 m ²
451	Fritz Lüscher	622 m ²
452	Yvonne Delisle, Manon Delisle	1'421 m ²
483	Marie Sallois-Dembreville & Jean-Baptiste Dembreville	586 m ²
4026	Carmen Courvoisier	643 m ²
4027	PPE administrée par Roland Savary Immobilier SA	1'156 m ²
	Total	14'977 m ²

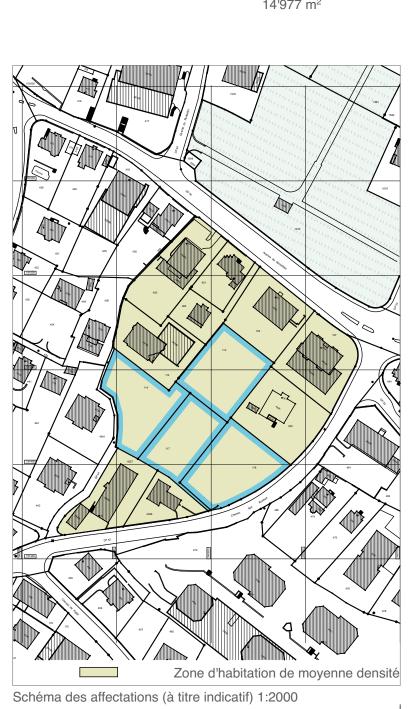
CONTEXT	<u>E</u>
	périmètre du PQ
326 153450	parcellaire existant
	grille de coordonnées géographiques
	bâtiments existants
	bâtiment à conserver
	bâtiment à démolir à terme murs existants murs à conserver 'cordon boisé protégé à conserver'
	selon 'classement des arbres de Pully'
5 5 5 5 5	vigne
	parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir
AFFECTA	TION
	zone d'habitation de moyenne densité
	/

Coordonnées nationales 540650 / 151450

périmètre d'évolution des constructions AMENAGEMENTS niveau altitude max. du bâti arborisation obligatoire (emplacement à titre indicatif) strate arbustive obligatoire (surface à titre indicatif)

MOBILITE altitude du sol pour des entrées éventuelles (à titre indicatif) +441.5 accès existant aux garages souterrains +433.5 (à titre indicatif) nouvel accès aux garages souterrains (à titre indicatif) +433.5

Légende du plan 1:500







REGLEMENT DU PLAN DE QUARTIER

" ROCHES-ROCHETTAZ "

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

Version du 28.11.18

Dossier présenté par :

farra zoumboulakis & associés architectes urbanistes Av. de l'Avant-Poste 5, 1005 Lausanne

et

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

CONTENU

TITRE 1 - GENERALITES	4
Article 1 - Buts du plan	4
Article 2 - Contenu	4
Article 3 - Périmètre	4
Article 4 - Affectation	4
Article 5 - Cohérence architecturale	4
Article 6 - Degré de sensibilité au bruit	4
Article 7 - Mesures de protection contre le bruit	4
Article 8 - Énergie	5
Article 9 - Assainissement	5
TITRE 2 – REGLES D'AMENAGEMENT	5
CHAPITRE 1 - Dispositions générales	5
Article 10 - Destinations	5
Article 11 - Capacité constructive	5
Article 12 - Étapes de réalisation	5
Article 13 - Bâtiments existants	5
Article 14 - Bâtiments à conserver	5
Article 15 - Accès véhicules	5
Article 16 - Places de stationnement	6
CHAPITRE 2 - Constructions	6
Article 17 - Implantation des constructions	6
Article 18 - Longueur des bâtiments	6
Article 19 - Hauteur des constructions	6
Article 20 - Toitures	6
Article 21 - Éléments en saillie	7
Article 22 - Sous-sols	7
Article 23 - Constructions souterraines	7
CHAPITRE 3 - Aménagements extérieurs	7
Article 24 - Aménagements des abords des bâtiments	7
Article 25 - Arborisation et coulisses végétales	7
Article 26 - Murs existants ou à créer	7
Article 27 - Mouvements de terre	8
TITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES	8
Article 28 - Disponibilité des terrains	8
Article 29 - Dérogations	8
Article 30 - Dispositions complémentaires	8
Article 31 - Entrée en vigueur	8

TITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - Buts du plan

¹Le plan de quartier (ci-après PQ) et le présent règlement ont pour but de :

- Développer une urbanisation adéquate du secteur en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales, en tenant compte du site bâti alentour;
- Présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non-bâti ;
- Promouvoir un habitat collectif de moyenne densité ;
- Assurer un aménagement cohérent de l'ensemble du périmètre ;
- Favoriser une utilisation rationnelle et judicieuse du sol.

²Il fixe les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre.

Article 2 - Contenu

Le PQ est composé du plan et des coupes à l'échelle 1:500 ainsi que du présent règlement.

Article 3 - Périmètre

Le périmètre du PQ est défini par le plan.

Article 4 - Affectation

L'ensemble du périmètre du PQ est affecté en zone d'habitation de moyenne densité.

Article 5 - Cohérence architecturale

Afin de garantir une proposition urbanistique et architecturale de qualité, les propriétaires présentent tous les projets à la Municipalité dès le stade des étapes préliminaires. Celle-ci est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre ce but, conformément à l'article 86 LATC.

Article 6 - Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ, conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (ci-après OPB).

Article 7 - Mesures de protection contre le bruit

¹Trois périmètres des constructions présentent un dépassement des VLI de jour et de nuit. Afin de respecter les valeurs limites d'exposition, des mesures constructives sont préconisées, par exemple :

- Affecter les locaux exposés aux usages non sensibles au bruit (locaux techniques, escalier, coursive)
- Utiliser des systèmes de vitrage "en chicane" ;
- Munir les plafonds et/ou parois des loggias de surfaces absorbantes ;

²Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'article 31 OPB complèteront le dossier de demande de permis de construire.

Article 8 - Énergie

Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité recommande l'économie d'énergie, l'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants et la réalisation de bâtiments de bonnes performances énergétiques.

Article 9 - Assainissement

Le système d'assainissement du PQ est le séparatif.

TITRE 2 - REGLES D'AMENAGEMENT

CHAPITRE 1 - Dispositions générales

Article 10 - Destinations

La zone d'habitation de moyenne densité est destinée à :

- La construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement ;
- La construction de garages enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles.

Article 11 - Capacité constructive

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1. La surface de plancher déterminante est calculée conformément à la norme en vigueur (actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004).

Article 12 - Étapes de réalisation

L'aménagement du site peut être réalisé en plusieurs étapes.

Article 13 - Bâtiments existants

Les bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent PQ et son règlement peuvent être maintenus, entretenus, transformés et agrandis dans les limites des art. 80 et 82 LATC.

En cas de nouvelles constructions, les bâtiments respecteront le règlement du PQ.

Article 14 - Bâtiments à conserver

La construction existante sur la parcelle n°452 bénéficie d'une note 3 au recensement architectural du canton de Vaud. Ce bâtiment est à conserver dans son intégralité. Des transformations sont possibles à la condition qu'elles soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. (art.80 LATC).

Article 15 - Accès véhicules

¹Deux nouveaux accès véhicule sont autorisés. Ces emplacements figurent sur le plan.

²Les dispositifs d'accès aux constructions souterraines doivent être limités au minimum techniquement indispensable.

³L'accès à la parcelle 4026 doit répondre aux préconisations de la norme VSS en vigueur en matière de visibilité des carrefours, actuellement SN 640 273a.

Cet accès ne pourra pas être utilisé par les véhicules sortant depuis les parcelles voisines.

⁴Les accès existants aux parcelles 105 – 107 - 112 – 450 - 451 – 452 – 483 - 4027 peuvent être maintenus, entretenus et réparés.

Article 16 - Places de stationnement

¹Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN 640 281.Ces emplacements de stationnement sont toutefois limités à 158.

²L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans des garages souterrains.

³Des places de stationnement pour vélos doivent être aménagées conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 065. Ces aménagements seront abrités et aisément accessibles par les cyclistes et offrent un système efficace pour sécuriser les vélos en conformité avec la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN 640 066.

CHAPITRE 2 - Constructions

Article 17 - Implantation des constructions

¹Les bâtiments s'inscrivent dans les périmètres d'évolution des constructions.

²Font exception, et peuvent s'implanter librement hors de ces périmètres :

- Les garages souterrains et leurs équipements tels que les ascenseurs ou escaliers de service :
- Les dépendances de peu d'importance;
- Les aménagements de jardin (auvents, pergolas, terrasses, etc.)

³Un seul bâtiment par périmètre d'évolution des constructions est autorisé.

⁴En ce qui concerne le périmètre d'évolution des constructions se trouvant sur les parcelles 451 et 483, la construction peut se réaliser de deux manières :

- Un seul bâtiment conjoint conformément au périmètre qui figure sur le plan ;
- Deux bâtiments (un par parcelle), auquel cas, ils doivent respecter une distance minimale de 5 mètres aux limites de propriété.

Article 18 - Longueur des bâtiments

La longueur maximale de la façade d'un bâtiment est limitée à 30m.

Article 19 - Hauteur des constructions

¹La hauteur maximale des constructions est limitée par les cotes d'altitudes figurant sur le plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions.

²Le nombre de niveaux est limité à 5, soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau peut être traité sous forme d'attique.

Article 20 - Toitures

Les toitures des bâtiments sont plates et végétalisées de façon extensives.

Article 21 - Éléments en saillie

Les éléments en saillie tels que les balcons ouverts, les balcons loggias, les jardins d'hiver, etc. sont compris dans les périmètres d'évolution du bâti.

Article 22 - Sous-sols

Le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotsets, salle de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salle de conférence, locaux d'exposition, etc.).

Article 23 - Constructions souterraines

Le nombre de niveaux souterrain est libre.

CHAPITRE 3 - Aménagements extérieurs

Article 24 - Aménagements des abords des bâtiments

Les aménagements extérieurs aux bâtiments sont réalisés sur la base d'un projet détaillé établi par un architecte paysagiste dans le cadre de la mise à l'enquête des bâtiments.

Les revêtements perméables et les surfaces végétales extensives sont privilégiés.

Article 25 - Arborisation et coulisses végétales

¹Le cordon boisé existant recensé au plan de classement communal doit être conservé.

²Au minimum, deux nouveaux cordons arborés doivent être aménagés entre les périmètres d'évolution des constructions. Leur implantation figure sur le plan à titre indicatif.

³Afin d'assurer la réalisation et la continuité des cordons arborés, les plantations nouvelles devront être aménagées dans un axe Nord-Sud et se composer d'arbres de moyen à grand développement ainsi que d'une strate arbustive. Si nécessaire, la Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou arbustes supplémentaires afin d'assurer leur réalisation.

⁴Le choix des espèces est déterminé en concertation avec la commune lors des projets d'aménagement. La préférence va à des essences indigènes adaptées en station et déjà présentes sur le site.

⁵Sur les constructions souterraines, une épaisseur minimale de 80 cm de terre végétale, ou tout autre aménagement paysager garantissant la plantation et le bon développement des arbres et arbustes, sera mis en place.

Article 26 - Murs existants ou à créer

Les murs existants à conserver sont spécifiés sur le plan. Ils doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons d'accès ou de dessertes, une démolition partielle pourra être autorisée. Les autres murs existants précisés sur le plan peuvent être conservés ou démolis, en fonction du projet.

Article 27 - Mouvements de terre

Toute demande de permis de construire doit prévoir des mesures préventives pour la conservation de la terre végétale définies par les art. 6 et 7 de l'ordonnance sur les atteintes portées aux sols (Osol; 814.12). Le maître d'ouvrage doit mandater une personne spécialisée pour le suivi pédologique du chantier.

TITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES

Article 28 - Disponibilité des terrains

¹Les propriétaires de terrains non bâtis ont l'obligation de construire leur bien-fonds dans un délai de 12 ans dès l'entrée en vigueur du présent plan de quartier.

²En cas de non-respect de ce délai, les propriétaires doivent s'acquitter d'une taxe aux conditions prévues à l'article 52 al. 4 et suivants de la LATC.

³Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains sont mentionnées sur le plan.

Article 29 - Dérogations

La Municipalité peut déroger aux dispositions du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 30 - Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 31 - Entrée en vigueur

Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.





Place de la Riponne 10 1014 Lausanne www.vd.ch/sdt

> Municipalité de la Commune de Pully Case postale 63 1009 Pully

Personne de contact : Isabel Garcia / Laura Stern T 021 316 79 39 / 021 316 74 54 E isabel.garcia@vd.ch / laura.stern@vd.ch N/réf. 129000

Lausanne, le 22 juin 2018

Commune de Pully Plan de quartier (PQ) Roche-Rochettaz Examen préalable complémentaire 2

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par le Bureau farra & zoumboulakis architectes, nous est parvenu le 13 décembre 2017 pour examen préalable complémentaire 2, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- Plan à l'échelle 1 :500 du 23.10.2017;
- Règlement du 18.10.2017;
- Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT du 10.11.2017;
- Annexes au rapport 47 OAT du 10.11.2017.

Vous trouverez ci-joint:

- le rapport d'examen préalable complémentaire 2 comprenant l'appréciation globale du dossier;
- les préavis des services cantonaux consultés.

Le Service du développement territorial attire votre attention sur les dispositions applicables en matière de délai référendaire (cf. chapitre 6 du rapport).



Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof

chef du service du développement territorial

Isabel Garcia

urbaniste

Annexes

ment.

dossiers en retour

Copie

Bureau farra & zoumboulakis architectes, Lausanne

"Services cantonaux consultés



Service du développement territorial Place de la Riponne 10 1014 Lausanne www.vd.ch/sdt

Personne de contact : Isabel Garcia / Laura Stern

Lausanne, le 22 juin 2018

T 021 316 79 39 / 021 316 74 54

E isabel.garcia@vd.ch / laura.stern@vd.ch

Commune de Pully Plan de quartier (PQ) Roche-Rochettaz Examen préalable complémentaire 2

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE COMPLÉMENTAIRE 2(ART. 56 LATC)

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" des recommandations et/ou observations.

1 PRÉSENTATION

1.1 CONTEXTE

Le secteur est situé à proximité du centre-ville ; il est bordé au nord par l'avenue Rochettaz et au sud, sud-est par le chemin des Roches. Le périmètre de planification englobe treize parcelles qui constituent, pour partie, une « dent creuse » dans le tissu urbain, composé de bâtiments de logements collectifs et de quelques villas. Il s'agit de parcelles en zone à bâtir. Elles sont affectées en zone de moyenne densité selon le Plan général d'affectation (PGA) de Pully en vigueur. L'objectif est de permettre la mise en place d'une densité contrôlée contribuant ainsi à définir un équilibre urbain du centre-ville et de ses abords.

Le projet figure dans la liste des mesures d'urbanisation du PALM 2016, considéré comme mesure engagée avec un retard relativement important.

Le projet prévoit le maintien d'une zone d'habitation de moyenne densité avec un indice d'utilisation du sol (IUS) de 1 sur 13'556 m2 de surface au sol.

1.2 ETAT DE LA CONCERTATION

Le présent plan de quartier a fait l'objet de deux examens préalables, le 12 juillet 2013 et le 19 janvier 2015. Il a été mis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015. Suite à cette enquête, la Municipalité a décidé de modifier le plan de quartier.



Ces modifications portent principalement sur :

- Une baisse de l'IUS (IUS de 1);
- Une réduction de la hauteur des bâtiments, soit 16m.

2 RECEVABILITÉ DU PROJET

En application de la législation, le projet est recevable.

Il a été établi conformément à l'art. 5a de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11).

 Pour la mise à l'enquête publique, le plan de base du plan de quartier devra être authentifié par la signature d'un ingénieur géomètre breveté, conformément à l'art. 12 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1).

3 JUSTIFICATION DU PROJET

3.1 NÉCESSITÉ DE LÉGALISER

Le périmètre du plan de quartier est déjà situé en zone d'habitation de moyenne densité. En raison de l'importance du projet et afin de tenir compte du contexte plus large, ainsi que suite à la demande des voisins d'établir un plan de quartier, une planification était nécessaire. De plus, une augmentation de l'indice d'utilisation du sol passant de 0.6 (IUS en vigueur) à 1 nécessite une planification.

4 CONFORMITÉ DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés, qui ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés, qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.



4.1 CONFORMITÉ AU PLAN DIRECTEUR CANTONAL (PDCN) DU 1ER AOÛT 2008

Mesure A11: garantie du potentiel d'accueil à l'horizon 2030

Conformément à la mesure A11 telle qu'elle figure dans le Plan directeur cantonal actuellement en consultation, la croissance totale maximale en habitants dans le périmètre compact de l'agglomération est fixée à 80'280 habitants.

Le Plan de quartier « Roches-Rochettaz» est inscrit dans les mesures engagées du PALM 2016. Pour le suivi de la légalisation des mesures PALM 2016, il est nécessaire de faire paraître dans le rapport 47 OAT le potentiel en nouveaux habitants et le potentiel en nouveaux emplois fixés par le plan de quartier. Dans tous les cas, le détail de ces calculs doit tenir compte des habitants et emplois existants.

 Adapter le rapport 47 OAT en se référant à ce qui précède et selon le préavis de la division SDT-AC.

4.2 CONFORMITÉ A LA FUTURE LOI DU 4 DÉCEMBRE 1985 SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS (LATC; RSV 700.11)

4.2.1 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS ET TAXE SUR LA PLUS-VALUE

La partie aménagement de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) a été récemment adoptée par le Grand conseil. Elle entrera en vigueur, en principe, le 1^{er} septembre 2018.

Nous vous rendons donc attentifs aux deux nouveautés suivantes qui seront applicables vraisemblablement avant l'approbation du plan de quartier.

- assurer la disponibilité des terrains constructibles (article 15);
- introduire un régime de compensation et indemnisation en cas d'avantages ou de pertes résultant de mesures d'aménagement du territoire (article 5).

Ces dispositions sont reprises dans la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). En effet, cette loi met des outils à disposition des communes pour garantir la disponibilité des terrains et elle fixe les règles pour prélever la taxe sur la plus-value. Ces modifications ne sont pas encore en vigueur, mais elles doivent déjà être prises en compte.

Jusqu'à l'entrée en vigueur de la révision de la LATC, nous n'exigeons pas un dispositif complet garantissant la disponibilité des terrains. Nous vous encourageons cependant à traiter cette question. En effet, l'absence d'un tel dispositif risque d'affaiblir le projet en cas d'opposition et de recours. De plus, si le plan de quartier ne devait pas être (entièrement) réalisé sans possibilité d'intervention



de la commune, il créerait des réserves qui pourraient compromettre de futures planifications communales, en application des autres conditions posées par l'article 15 LAT.

Concernant la plus-value, l'augmentation de la valeur des biens-fonds suite à la modification de l'affectation est soumise à une taxe sur la plus-value. Dès que le plan de quartier sera mis en vigueur, le département rendra une décision de taxation motivée. Dans cette perspective, il s'agit :

• d'identifier, dans le rapport d'aménagement 47 OAT, les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

4.3 CRÉATION ET MAINTIEN DU MILIEU BÂTI

Stationnement

La DGMR-P demande que le règlement soit complété par une indication de l'offre en stationnement maximale autorisée par le plan de quartier. Ce plafond d'offre en stationnement devra comprendre les besoins de l'ensemble du périmètre du PQ, y compris ceux de la parcelle 452, qui n'a pas été considérée pour le calcul des besoins, estimés à 150 cases (136 pour les habitants et 14 pour les visiteurs) dans le rapport 47 OAT et dans l'étude de trafic annexée à celui-ci.

• Compléter l'art. 16 du règlement du plan de quartier en indiquant un nombre maximum de cases de stationnement pour voitures autorisé.

Sécurité des accès

Le plan de quartier (PQ) autorise deux nouveaux accès pour véhicules, représentés sur le plan : un accès direct via le chemin des Roches, au travers de la parcelle n°4026, et un accès indirect via le domaine public (DP) 54.

La Direction générale de la mobilité et des routes, division planification (DGMR-P), qui s'appuie sur le rapport 47 OAT et l'étude trafic, demande que le schéma de circulation des accès au parking souterrain soit défini dans le règlement du PQ et conforme aux prescriptions des normes en matière de visibilité.

- Compléter l'art. 15 du règlement du PQ en indiquant que le nouvel accès autorisé via le chemin des Roches (accès via parc elle n°4026) doit être réservé aux véhicules entrants.
- Corriger l'art. 15 du règlement du PQ en remplaçant « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre à la norme VSS SN 640273a » par « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre aux préconisations de la norme VSS en vigueur en matière de visibilité des carrefours, actuellement SN 640 273a ».



Perméabilité et chemins de mobilité douce

Les cheminements de mobilité douce du plan de quartier ont été supprimés du projet lors de l'envoi du dossier pour examen préalable complémentaire en août 2014. Le dossier a ensuite fait l'objet d'un ultime contrôle, puis a été mis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015. Suite à cette enquête, la Municipalité a décidé de modifier le plan de quartier et, au vue des changements et de l'évolution du contexte légal depuis cette étape, de le soumettre à nouveau au canton pour examen préalable complémentaire. Cette procédure d'examen préalable complémentaire, au sein de laquelle la DGMR a été à nouveau consultée, a montré l'importance de la perméabilité piétonne à l'intérieur du périmètre du plan de quartier

En effet, en cohérence avec les objectifs de renforcement de la cohésion du centre de Pully et de recomposition progressive des quartiers qui l'environnent (cf. rapport 47 OAT, objectifs du PQ, p.3), ainsi que de la fiche A23 du Plan directeur cantonal, une densification et une maximisation de la connectivité du maillage piétonnier sont à rechercher.

Par ailleurs, la Ville de Pully a défini dans son Masterplan pour le centre de Pully (2013), document considéré comme outil de coordination des planifications communales, un concept d'aménagement et d'exploitation des lieux-clés et des axes structurant. Ce concept se base notamment sur l'étude « Valorisation du centre de Pully — Concept d'aménagement et d'exploitation des lieux-clés et des axes structurants » des bureaux MRS et RGR de mai 2013 qui, dans leur typologie des aménagements mobilité douce indique l'existence d'une liaison piétonne traversant le futur quartier Roche-Rochettaz. Finalement, l'étude trafic annexée au rapport 47 OAT indique aussi les accès piétons potentiels qui pourraient traverser le plan de quartier.

Cette volonté municipale de maintenir un maillage en faveur de la mobilité douce répond à l'article 3, alinéa 3, let.c de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT; RSV 700), soit *le maintien ou la création de voie cyclable et des cheminements pour piétons.* Il est regrettable de constater que cette option n'est plus envisagée dans le plan de quartier.

En conséquence, le Service du développement territorial encourage donc la commune de Pully à prendre en compte les demandes de la DGMR-P afin de favoriser une meilleure perméabilité à l'interne du quartier et avec l'extérieur.

- Compléter le plan de quartier en représentant un cheminement public nord-sud et adapter le règlement en fonction et en affirmant son caractère obligatoire;
- Compléter le plan de quartier et le rapport 47 OAT en clarifiant l'organisation des chemins pour piétons à l'intérieur du périmètre du plan de quartier;



Garantir la faisabilité foncière de cet aménagement par une servitude de passage public.

4.3.1 AXES FORTS – BUS À HAUT NIVEAU DE SERVICE (BHNS)

La DGMR-P demande de garantir la coordination entre le plan de quartier « Roches-Rochettaz » et l'étude d'avant-projet du projet partiel PP8 (projet de BHNS « Bussigny; Lutry-Corniche »). En effet, il semblerait que cette étude base son estimation de la génération de trafic supplémentaire liée au PQ « Roches – Rochettaz » sur un accroissement de 103 habitants, ce qui n'est pas le chiffre indiqué à la lecture du rapport 47 OAT et de ses annexes. Cela impliquerait par conséquent une sous-estimation de la génération de trafic supplémentaire liée au PQ.

 Garantir la coordination entre les études du PP8 et le PQ « Roches-Rochettaz » en vérifiant la conformité au PQ des hypothèses d'habitants et d'emplois supplémentaires du PP8. Le cas échéant, corriger les charges de trafic considérées par le PP8.

4.4 FORME DES DOCUMENTS

Les documents présentés sont conformes aux normes usuelles des plans d'affectation.

4.5 APPLICATION DE LA DIRECTIVE CANTONALE POUR LA STRUCTURATION ET L'ÉCHANGE DE DONNÉES NUMÉRIQUES GÉORÉFÉRENCÉES D'AFFECTATION DU SOL (DIRECTIVE NORMAT)

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5 PESÉE DES INTÉRÊTS ET COORDINATION DU PROJET

La présente planification est conforme aux dispositions légales et au Plan directeur cantonal. Elle doit toutefois faire l'objet de précisions et être modifiée selon les demandes des services cantonaux rassemblés dans le présent rapport ainsi que les préavis des services cantonaux annexés notamment :

 calculer le nombre exact de nouveaux habitants et emplois ainsi que le nombre d'habitants et emplois existants en référence au projet d'agglomération Lausanne-Morges;



- identifier, dans le rapport d'aménagement 47 OAT, les parcelles qui voient leurs droits à bâtir augmentés
- indiquer un nombre maximum de cases de stationnement pour voitures autorisé dans le règlement du PQ.
- indiquer que le nouvel accès autorisé via le chemin des Roches (accès via parc elle n°4026) doit être réservé aux véhicules entrants.
- représenter un cheminement public nord-sud et adapter le règlement en fonction et en affirmant son caractère obligatoire; ainsi que compléter le plan de quartier et le rapport 47 OAT en clarifiant l'organisation des chemins pour piétons à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. La faisabilité foncière de ces aménagements doit être garantie;
- garantir la coordination entre les études du PP8 et le PQ « Roches-Rochettaz » en vérifiant la conformité au PQ des hypothèses d'habitants et d'emplois supplémentaires du PP8. Le cas échéant, corriger les charges de trafic considérées par le PP8.

Au regard de ce qui précède, les documents seront corrigés et transmis en deux exemplaires pour le Service du développement territorial (SDT) et la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) pour ultime contrôle.

SUITE DE LA PROCÉDURE

6.1.1 COORDINATION DES PROCÉDURES

Les procédures connexes d'établissement de servitudes de passage public (cf.: art. 1 al. 2 LRou) sur du domaine privé devront se dérouler simultanément à la présente procédure. Ainsi, les emprises pour l'établissement de servitudes de passage public (cf.: art. 1 al. 2 LRou) sur le domaine privé feront l'objet de projets routiers qui seront soumis à l'enquête publique simultanément à celle du PPA.

6.1.2 SUITE DE LA PROCÉDURE

En cas d'amendement(s) du conseil de la commune, la procédure des articles 56 et suivants LATC doit être suivie. Le conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Après l'adoption du plan de quartier « Roches-Rochettaz » par le conseil de la commune, l'envoi au Service du développement territorial pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des déci-



sions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite <u>par le département</u> simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable du plan de quartier « Roches-Rochettaz » par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Délai référendaire

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), "la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable".

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1^{er} juillet 2013.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Pierre Imhof

chef du service du développement territorial

Isabel Garcia urbaniste



Service du développement territorial Place de la Riponne 10 1014 Lausanne

www.vd.ch/sdt

Personne de contact : Isabel Garcia / Laura Stern

Lausanne, le 22 juin 2018

T 021 316 79 39 / 021 316 74 54

E isabel.garcia@vd.ch / laura.stern@vd.ch

Commune de Pully Plan de quartier (PQ) Roche-Rochettaz Examen préalable complémentaire 2

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

- Service du développement territorial (SDT)
- Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR)

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" des recommandations et/ou observations.

SERVICE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1 BASES LÉGALES

- Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RO 1979 1953)
- Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RO 2000 2047)
- Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11)
- Règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; 700.11.1)
- Plan directeur cantonal

2 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

2.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Adapter l'ensemble du document suite à l'approbation du Plan directeur cantonal par la Confédération en janvier 2018 (par exemple p. 12, on ne parle plus de mesures transitoires).
- Chronologie, p.9: le plan de quartier a été soumis à enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015 et non à consultation publique. A corriger.



- Chronologie, p.9 : le nouveau dépôt du PQ à l'examen préalable a été fait en décembre 2017, et non entre novembre et décembre 2017.
- Information, concertation, participation, p. 10: le plan de quartier a été soumis à enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015 et non à consultation publique. A corriger.
- Potentiels et besoins, p.12, 1^{er} § : les besoins théoriques de la Commune à 2030 ne sont pas de 17'523 habitants (croissance annuelle de 1.8%) car dans le PALM, le 1.8% se fait à l'échelle de l'agglomération et pas par commune. Cela est expliqué de manière correcte dans le paragraphe suivant.
- Caractéristiques du projet, p.15, §3 : terminer la dernière phrase du paragraphe en indiquant que le périmètre est affecté en zone d'habitation de moyenne densité.
- Caractéristiques du projet, p.15, §3 et suivants : de manière générale, être plus clair sur la prise en compte ou non des habitants actuels dans les calculs, notamment pour la parcelle 452 qui comprend des habitants et des droits à bâtir existants.
- Caractéristiques du projet, p.15, §3 et suivants: lors du calcul d'habitants par hectare (180 hab / ha), préciser s'il s'agit de la surface totale du périmètre du plan de quartier (incluant la parcelle 452) ou uniquement des parcelles comprenant les périmètres d'évolution des constructions. Il semblerait que ce chiffre de 180 habitants par hectare soit erroné car il ne prend pas en compte le potentiel d'accueil de la parcelle 452.
- Caractéristiques du projet, p.15, §3 et suivants: renseigner le nombre d'habitants et d'emplois supplémentaires potentiel dans le périmètre du PQ. Dans les agglomérations, ce calcul se fait en soustrayant le nombre d'habitants et d'emplois existants au nombre d'habitants et d'emplois total.

Pour le PQ Roches-Rochettaz, on dénombre 97 habitants existants. Le calcul à effectuer et à intégrer dans le rapport 47 OAT est donc le suivant :

(271+15) - 97 = 189 nouveaux habitants

- 271 correspond au nombre d'habitants total prévu dans les périmètres d'évolution des constructions du PQ ;
- 15 correspond aux nombre total d'habitants possible sur la parcelle 452 selon les droits à bâtir en vigueur ;
- 97 aux habitants existants sur le périmètre du plan de guartier.

2.2 PLAN

• Indiquer la profondeur maximum autorisée pour les parkings souterrains par une coupe et/ou une disposition réglementaire.

2.3 RÈGLEMENT

- Pour les articles 17, 18, 22 et 25 notamment, éviter de faire directement référence au règlement communal en vigueur afin de ne pas subir des modifications en cas de changement ou d'adaptation du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions.
- Art. 18, l'article 15 du RCATC ne permet pas l'implantation d'un bâtiment selon la surface du périmètre d'évolution des constructions définie pour les parcelles 451 et 483. A noter que cela implique que le futur bâtiment ne pourra pas s'étendre sur l'entier de la longueur du périmètre d'évolution des constructions proposé qui dépasse les 30m de longueur autorisé dans le RCATC.

3 COORDONNÉES DU RÉPONDANT SDT-AC

Laura Stern

Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

Le SDT-Division Sites et projets stratégiques prend note que:

- chaque propriétaire peut réaliser ses droits à bâtir de manière indépendante,
- les servitudes grevant la parcelle 4026 ne sont pas en contradiction avec le projet,
- les projets de passage public ont été retirés.

En l'occurrence, la faisabilité foncière du projet est assurée. Le SDT- Division Sites et projets stratégiques préavise favorablement le projet de PQ.

COORDONNÉES DU RÉPONDANT SDT-AC

Denis Leroy



DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division planification (DGMR-P)

1. Stationnement des voitures

Sur la base de l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RS 700.11.1), le règlement du plan de quartier (PQ) doit se référer aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports en vigueur (actuellement VSS SN 640 281) pour fixer le besoin en places de stationnement pour les voitures. L'article 16 « Places de stationnement » du règlement du PQ comprend toutefois une erreur qu'il convient de corriger, car, tout en renvoyant à la « norme suisse VSS en vigueur », il indique que celle-ci est actuellement la norme « SN No 640 ».

Par ailleurs, l'article 16 du règlement du PQ ne mentionne pas de plafond d'offre en stationnement que peut accueillir la planification. La DGMR-P demande que le règlement soit complété par une indication de l'offre en stationnement maximale autorisée par le plan de quartier. Ce plafond d'offre en stationnement devra comprendre les besoins de l'ensemble du périmètre du PQ, y compris ceux de la parcelle 452, qui n'a pas été considérée pour le calcul des besoins, estimés à 150 cases (136 pour les habitants et 14 pour les visiteurs) dans le rapport 47 OAT et dans l'étude de trafic annexée à celui-ci. En considérant les mêmes hypothèses que celles de l'étude de trafic, la DGMR-P estime les besoins en stationnement du PQ à 165 cases au maximum (150 pour les habitants et 15 pour les visiteurs).

- Corriger l'article 16 « Places de stationnement » du règlement du plan de quartier en remplaçant la référence à la norme « SN No 640 », qui n'existe pas, par la norme VSS SN 640 281.
- Compléter l'art. 16 du règlement du plan de quartier en indiquant un nombre maximum de cases de stationnement pour voitures autorisé.

2. Stationnement des vélos et des deux-roues motorisés

En conformité avec l'article 40a du Règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (RLATC; RS 700.11.1) et avec le Plan des mesures de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair) de l'agglomération Lausanne-Morges (fiche MO-21 Réalisation d'infrastructures de stationnement pour vélos), l'article 16 du règlement du plan de quartier impose la réalisation de places de stationnement pour les vélos sur la base de la norme VSS en vigueur (actuellement VSS 640 065). La norme VSS SN 640 065 porte exclusivement sur le stationnement des vélos et ne traite pas, contrairement à ce qui est indiqué dans l'article 16, du stationnement des deux-roues motorisés, dont les besoins en stationnement ne sont par ailleurs traités par aucune norme VSS.

 Corriger l'article 16 « Places de stationnement » du règlement du plan de quartier en supprimant tout lien entre la norme VSS SN 640 065 et le stationnement des deux-roues motorisés.



3. Cheminements de mobilité douce

Le plan de quartier se situe à l'intérieur d'une « poche urbaine » de taille conséquente, délimitée par l'avenue de Lavaux, le chemin de la Clergère, le chemin des Roches et l'avenue de Rochettaz. Cette poche a été développée selon une logique de parcelles cloisonnées, et se caractérise par une faible perméabilité aux circulations piétonnes internes et de transit, ce qui limite l'attractivité des déplacements à pied ou implique des détours conséquents. En cohérence avec les objectifs de renforcement de la cohésion du centre de Pully et de recomposition progressive des quartiers qui l'environnent (cf. rapport 47 OAT, objectifs du PQ, p.3), une densification et une maximisation de la connectivité du maillage piétonnier sont à rechercher.

Dans sa version précédente soumise à examen préalable à fin 2012, le plan de quartier figurait deux types de cheminements pour piétons :

- un cheminement public nord-sud en « Y » entre le chemin des Roches et l'avenue de Rochettaz, empruntant tout d'abord le DP 54 au sud, puis se séparant en deux tronçons dans sa partie nord ;
- un maillage de cheminements internes complémentaires indicatifs.

Dans son préavis figurant dans le rapport d'examen préalable du 12 juillet 2013, le Service de la mobilité (SM) a considéré que le cheminement public nord-sud en continuité avec le chemin des Roches devait être obligatoire, et que si les aspects fonciers ne permettent pas sa réalisation, il pourra se prolonger sur les parcelles 114, 113 et 451 (aire de construction A selon version du PQ soumise à examen préalable à fin 2012). En complément, le SM a demandé que le règlement du PQ soit modifié pour affirmer le caractère obligatoire du cheminement public et la nécessité qu'il soit en fonction au moment de la réalisation des bâtiments de l'aire de construction A.

Dans sa version actuelle soumise à examen préalable complémentaire, le plan de quartier et son règlement ne comportent plus aucune mention relative au développement de cheminements piétons traversant ou desservant l'intérieur du PQ.

Par ailleurs, le cheminement public nord-sud entre l'avenue de Rochettaz et le chemin des Roches correspond à la mesure du PALM 2012 4c.EL.102 « Pully, Av. de Rochettaz – Ch. des Roches, liaison piétonne », devisée à CHF 120'000.- (CHF 2012 HT) et annoncée comme abandonnée lors du dépôt du PALM 2016. En tant que mesure partielle intégrée à un paquet de mesures cofinancées par la Confédération, elle est susceptible d'être remplacée par une mesure laissant escompter un effet comparable ou meilleur, sous réserve du consentement de l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

Compte tenu de ces éléments, et sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), de l'article 2 al. 3 de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704) et du Plan directeur cantonal (Mesures A23 Mobilité douce et B34 Espaces publics), la DGMR-P demande que le plan de quartier intègre un cheminement public nord-sud entre le chemin des Roches et l'avenue de Rochettaz, et que le règlement du PQ soit complété pour mentionner le principe de ce cheminement, pour affirmer son caractère obligatoire et pour indiquer la nécessité qu'il soit en fonction au moment de la réalisation des bâtiments situés sur les parcelles les n°113, 114 et 117.



En complément, sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de la fiche A23 du Plan directeur cantonal, la DGMR-P demande de clarifier l'organisation des chemins pour piétons à l'intérieur du périmètre du plan de quartier, en apportant un soin particulier à la perméabilité interne et aux connexions avec les chemins et générateurs de déplacements situés à l'extérieur du plan. La DGMR-P recommande en particulier de considérer l'opportunité d'une liaison est-ouest entre le chemin des Roches et le chemin de la Clergère, via le DP 54 et la parcelle n°433. Ces éléments devront figurer dans le rapport 47 OAT.

- Compléter le plan de quartier en représentant un cheminement public nord-sud entre le chemin des Roches et l'avenue de Rochettaz.
- Compléter le règlement du plan de quartier en mentionnant le principe de ce cheminement, en affirmant son caractère obligatoire et en indiquant la nécessité qu'il soit en fonction au moment de la réalisation des bâtiments situés sur les parcelles n°113, 114 et 117.
- Compléter le plan de quartier et le rapport 47 OAT en clarifiant l'organisation des chemins pour piétons à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.
- o Considérer l'opportunité d'une liaison est-ouest entre le chemin des Roches et le chemin de la Clergère, via le DP 54 et la parcelle n°433.
- 4. Cohérence du plan de quartier avec les études du projet de bus à haut niveau de service (BHNS) « Bussigny Lutry-Corniche » (étude d'avant-projet PP8)

Selon le rapport 47 OAT, le plan de quartier (PQ) permet d'accueillir environ 270 habitants à terme (y compris habitants actuels), auxquels il convient d'ajouter les habitants de la parcelle n°452, comprise dans le périmètre du PQ.

L'étude d'avant-projet du projet partiel PP8 (projet de BHNS « Bussigny; Lutry-Corniche ») base son estimation de la génération de trafic supplémentaire liée au PQ « Roches – Rochettaz » sur un accroissement de 103 habitants.

A la lecture du rapport 47 OAT et de ses annexes, qui indiquent une SPd actuelle de seulement 2'604 m2 pour un potentiel du PQ de 13'556 m2 (parcelle 452 non comprise), le nombre d'habitants supplémentaires du PQ semble sous-estimé dans l'étude d'avant-projet du PP8, ce qui impliquerait par conséquent une sous-estimation de la génération de trafic supplémentaire liée au PQ.

Compte tenu de ces éléments, la DGMR-P demande de renseigner le nombre d'habitants et d'emplois actuel et de préciser le nombre d'habitants et d'emplois supplémentaires potentiel dans le périmètre du plan de quartier « Roches-Rochettaz ». En complément, la DGMR-P demande de garantir la coordination entre les études du PP8 et le PQ, en vérifiant la conformité au PQ des hypothèses d'habitants et d'emplois supplémentaires du PP8, et le cas échéant en corrigeant les charges de trafic considérées par le PP8.

- Renseigner le nombre d'habitants et d'emplois actuel et préciser le nombre d'habitants et d'emplois supplémentaires potentiel dans le périmètre du PQ.
- Garantir la coordination entre les études du PP8 et le PQ « Roches-Rochettaz » en vérifiant la conformité au PQ des hypothèses d'habitants et d'emplois supplémentaires du PP8. Le cas échéant, corriger les charges de trafic considérées par le PP8.

5. Accès des véhicules

5.1 Sécurité des accès

Le plan de quartier (PQ) autorise deux nouveaux accès pour véhicules, représentés sur le plan : un accès direct via le chemin des Roches, au travers de la parcelle n°4026, et un accès indirect via le DP 54.

Le rapport 47 OAT et l'étude de trafic qui l'accompagne relèvent que le nouvel accès autorisé via le chemin des Roches souffre de problèmes de visibilité pour les véhicules sortants. Pour remédier à cette situation, le rapport 47 OAT préconise, dès la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle n°4026, la mise en place d'un schéma de circulation limitant l'accès direct via le chemin des Roches à une fonction d'entrée et regroupant les sorties sur l'accès via le DP 54. Toutefois, le règlement du PQ ne comprend aucun élément traduisant cette préconisation. Il doit par conséquent être complété.

Le rapport 47 OAT et l'étude de trafic soulignent par ailleurs que l'accès actuel de la parcelle n°4026 n'est pas conforme aux prescriptions des normes en matière de visibilité. L'art. 15 « Accès véhicules » du règlement du PQ stipule que « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre à la norme VSS SN 640273a ». Cette formulation n'est pas satisfaisante et doit être revue.

Etant donné qu'il s'agit d'une route communale, il incombe à la Municipalité d'appliquer les dispositions légales.

En application des dispositions des articles 32 et 39 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991, tous les travaux relatifs aux aménagements à créer ou à modifier à proximité de la route communale, haies, murs, clôtures, parking, etc., devront être conformes et respecter les normes particulièrement en matière de visibilité et de sécurité du trafic.

- Compléter l'art. 15 du règlement du PQ en indiquant que le nouvel accès autorisé via le chemin des Roches (accès via parc elle n°4026) doit être réservé aux véhicules entrant.
- Corriger l'art. 15 du règlement du PQ en remplaçant « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre à la norme VSS SN 640273a » par « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre aux préconisations de la norme VSS en vigueur en matière de visibilité des carrefours, actuellement SN 640 273a ».
- 5.2 Affectation des accès aux différentes parcelles

Le règlement du plan de quartier ne comprend aucun élément précisant à quelle(s) parcelle(s) les différents accès (accès existants dont le maintien est autorisé et nouveaux accès autorisés) serviront ou pourront servir. La DGMR-P recommande de compléter le règlement.

O Compléter l'art. 15 du règlement du PQ en indiquant à quelle(s) parcelle(s) les différents accès serviront ou pourront servir.

Division administration (DGMR-ADM)

Le périmètre du plan de quartier borde le tracé futur des lignes de bus tl 47 et 49, dont le parcours sera modifié dans le cadre de la mise en œuvre du projet de bus à haut niveau de service (BHNS) « Bussigny – Lutry-Corniche ». La DGMR-ADM recommande de consulter les Transports publics de la région lausannoise (tl) à des fins de coordination.

Consulter les Transports publics de la région lausannoise (tl), exploitants des lignes de bus 47 et 49.

Division management des transports (DGMR-MT)

N'a pas de remarque à formuler.

COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Patrick Boillat

Division coordination et administration - routes (DIRH/DGMR/ADR)

La Direction générale de la mobilité et des routes. Division coordination et administration – routes (DIRH/DGMR/ADR) n'a pas de remarque à formuler.



Service du développement territorial Place de la Riponne 10 1014 Lausanne www.vd.ch/sdt

Municipalité de la Commune de Pully Case postale 63 1009 Pully

Personne de contact : Isabel Garcia

T 021 316 79 39 E isabel.garcia@vd.ch N/réf. 129000 Lausanne, le 12 novembre 2018

Commune de Pully Plan de quartier Roches-Rochettaz - ultime contrôle

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par le Bureau farra & zoumboulakis architectes, nous est parvenu le 1^{er} octobre 2018.

Le Service du développement territorial a transmis l'examen préalable à la Commune le 22 juin 2018 selon l'article 37 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). La commune nous a sollicités pour un ultime contrôle.

Vous trouverez donc ci-après les demandes de compléments à apporter.

DISPONIBILITÉ DES TERRAINS – CONFORMITÉ À L'ARTICLE 15A DE LA LOI SUR L'AMÉNA-GEMENT DU TERRITOIRE (LAT; RSV 700)

En regard de l'article 15 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de l'article 52 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions révisée (LATC; RSV 700.11), la Commune doit assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Dans le présent projet, deux solutions se présentent pour assurer cette disponibilité:

- introduire dans le règlement du plan d'affectation un délai de construction de 7 à 12 ans pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir par le projet de plan d'affectation qu'elles soient ou non déjà affectées en zone à bâtir précédemment, et préciser qu'en cas d'inexécution le terrain sera déclassé ou frappé d'une mesure fiscale. Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir seront signalées sur le plan par un symbole et la légende mentionnera : "Parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir" ou ;
- conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires de ces parcelles, précisant le délai de construction et les conséquences d'un non-respect du délai (parmi les conséquences proposées: déclassement, droit d'emption, etc.). Les contrats garantissant la disponibilité des terrains doivent faire partie du dossier d'enquête publique conformément à l'article 28 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT; 700.11.2).



Il s'agit également de :

 Introduire, dans le rapport 47 OAT, un chapitre sur la question de la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir pour les parcelles concernées.

1.2 PLUS-VALUE – CONFORMITÉ À L'ARTICLE 15A DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TER-RITOIRE (LAT; RSV 700)

- Concernant la plus-value, l'augmentation sensible de la valeur des biens-fonds suite
 à la modification de l'affectation est soumise à une taxe sur la plus-value. Dès que le
 plan général d'affectation sera mis en vigueur, le département rendra une décision
 de taxation motivée. Dans cette perspective, nous vous demandons de :
- identifier, dans le rapport d'aménagement 47 OAT, toutes les parcelles libres de constructions qui voient leurs droits à bâtir augmentés.

1.3 DEMANDES DE LA DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES

Les différentes demandes formulées dans l'examen préalable du 22 juin concernant l'accès et le stationnement, ont été renseignées.

Nous vous rappelons toutefois la demande concernant la garantie de la coordination entre les études du projet partiel 8 (PP8) et le plan de quartier « Roches-Rochettaz » en vérifiant la conformité au plan de quartier des hypothèses d'habitants et d'emplois supplémentaires du PP8. Le cas échéant, corriger les charges de trafic considérées par l'étude de l'avant-projet, nommée projet partiel 8.

2 SUITE DE LA PROCÉDURE

Le dossier du plan général d'affectation une fois adapté selon les quelques demandes pourra être mis à l'enquête publique conformément à l'article 38 LATC.

Nous vous saurions gré de nous envoyer un exemplaire des documents modifiés et mis à l'enquête publique.

En cas d'amendement(s) du conseil de la commune, la procédure des articles 37 et suivants LATC doit être suivie. Le conseil ne pourra adopter le plan et l(es) amendement(s) qu'une fois connus les résultats de l'enquête publique complémentaire.

Après l'adoption du plan général d'affectation par le conseil de la commune, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions. La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation du plan général d'affectation par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.



L'avis d'enquête mentionnera expressément qu'il comprend une délimitation des lisières forestières.

Délai référendaire

Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), "la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable".

Pour le surplus, s'agissant de la procédure de référendum, nous vous invitons à vous référer aux articles 109 et suivants de la LEDP. Nous attirons votre attention sur les changements entrés en vigueur le 1er juillet 2013.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pierre Imhof

chef du service du développement territorial

Isabel Garcia urbaniste

Copie

Bureau farra zoumboulakis et associés

,



NOTE À L'INTENTION DE LA DGMR

Rédigé le : 03.07.2018 Réf. : VCh

PQ Roches-Rochettaz – examen préalable complémentaire n°2 Compléments d'information

Point 3 (p. 13-14) : Cheminement de mobilité douce

Dans la première version du PQ soumise à l'examen préalable, il était effectivement envisagé de réaliser une liaison piétonne publique Nord Sud sur fonds privés avec deux alternatives pour son débouché sur l'av. de Rochettaz.

Afin d'assurer sa mise en œuvre le SDT-AF nous avait demandé avec raison d'obtenir les accords fonciers nécessaires. Malheureusement les discussions avec les propriétaires concernés n'ont pas permis de déboucher sur de tels accords. La Municipalité n'a pas souhaité procéder par voie d'expropriation pour des raisons de proportionnalité (cette liaison piétonne sert essentiellement les parcelles à l'intérieur du PQ).

Pour cette raison, la liaison initialement envisagée a donc été retirée du plan de quartier et du règlement (et la mesure du PALM 2012 correspondante a été abandonnée). Elle ne figurait donc déjà plus sur le plan lors de sa mise à l'enquête.

Bien que le PQ ait subi quelques modifications, la position des propriétaires concernant un éventuel cheminement piéton Nord-Sud à travers leur bien-fonds reste inchangée. Or, sans les accords fonciers indispensables son inscription sur le plan ou dans le règlement n'est pas envisageable.

Point 4 (p. 14): Cohérence du PQ avec les études du PP8

Comme vous le soulignez très justement, les chiffres en terme d'habitants et emplois diffèrent effectivement entre le PQ et le PP8. Cet écart s'explique pour les raisons suivantes :

- Le PQ considère les habitants et emplois supplémentaires sur l'ensemble du périmètre. Les potentiels seront toutefois réajustés pour tenir compte des habitants existants de la parcelle 452 (15 habitants) selon la remarque du SDT.
- Le PP8 est un peu plus précis dans ses hypothèses en considérant uniquement les parcelles vides et/ou sur lesquelles il existe aujourd'hui de véritables intentions des propriétaires de faire usage de leurs futurs droits à bâtir. Le développement des parcelles déjà construites, constituées pour la majeure partie de PPE, se fera assurément à plus long terme. Leur potentiel n'est donc pas pris en compte dans l'étude du PP8.

Point 5.1 (p.15) : Sécurité des accès

L'obligation de réserver le nouvel accès à la parcelle 4026 aux seuls véhicules entrant n'est pas compatible avec les étapes de réalisation du PQ telles qu'envisagées aujourd'hui. En effet, le propriétaires de la parcelle 4026 prévoit de démarrer son projet avant celui des parcelles 113, 114 et 117. L'interdiction de sortie des véhicules depuis la parcelle 4026 aurait donc pour conséquence d'empêcher le développement de la première étape du PQ.

En étape 1 (développement de la parcelle 4026 uniquement), il est ainsi prévu que les entrées et sorties des véhicules se fassent depuis le ch. des Roches moyennant la pose d'un miroir afin de répondre aux normes de visibilité. Cette mesure nous paraît suffisante étant donné le nombre restreint de véhicules qui seraient concernés. A noter que d'autres solutions sont également envisagées pour améliorer la situation comme le déplacement de l'accès plus au Sud de la parcelle ou l'élargissement de l'entrée du futur garage souterrain.

En étape 2 (développement des parcelles 113,114 et 117), il est prévu que le schéma de circulation « en boucle » soit mis en place. L'accès sur la parcelle 4026 ne servirait dès lors plus que d'entrée, l'ensemble des véhicules sortants par l'impasse des Roches via les parcelles 117 et 114.

Les propriétaires concernés ont donné leur accord sur le principe et signé une convention entre eux pour en assurer la mise en œuvre. De ce fait, nous avons jugé superflu de modifier le PQ ou son règlement.

Meszaros, Fabio

De: patrick.boillat@vd.ch

Envoyé: vendredi 20 juillet 2018 14:47

À: Chardonnens, Vincent

Cc: Meszaros, Fabio; 'isabel.garcia@vd.ch'; 'laura.stern@vd.ch'; 'Sixtine

Remy'; pasquale.novellino@vd.ch; Federico.Molina@vd.ch;

antoine.zbinden@vd.ch

Objet: CAMAC ACV-129000 – Pully – Plan de quartier « Roches –

Rochettaz » Examen préalable complémentaire 2 – Préavis de la

DGMR Réévaluation de certaines demandes sur la base

d'informations complémentaires

Bonjour Vincent,

Donnant suite à votre requête de réévaluation de plusieurs demandes de la Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) émises dans le cadre de l'examen préalable complémentaire du plan de quartier (PQ) « Roches – Rochettaz », nous avons procédé à une nouvelle analyse du dossier.

Vous trouverez ci-après nos déterminations.

1. Cheminements de mobilité douce

La DGMR regrette mais prend acte de l'échec des discussions avec les propriétaires concernés en vue d'obtenir les accords fonciers nécessaires à la réalisation d'une liaison piétonne publique Nord-Sud entre le chemin des Roches et l'avenue de Rochettaz, selon deux alternatives de tracé. Compte tenu du rôle secondaire de la liaison piétonne envisagée, la DGMR renonce par conséquent à ses demandes relatives à cet objet.

2. Cohérence du plan de quartier avec les études du projet de bus à haut niveau de service (BHNS) « Bussigny – Lutry-Corniche » (étude d'avant-projet PP8)

La Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) stipule que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (art. 15 al. 1). Elle implique également que la zone à bâtir soit disponible et utilisée dans un délai de 15 ans au maximum. Dans cette optique, la mesure A11 du Plan directeur cantonal (PDCn) précise que les communes mettent en œuvre les mesures foncières appropriées pour assurer la disponibilité des zones à bâtir planifiées.

Par conséquent, il est logique de considérer que les droits à bâtir conférés par le PQ « Roches – Rochettaz », qu'ils concernent des parcelles encore dépourvues de construction ou des parcelles déjà bâties, répondront aux besoins d'accueil à 15 ans et seront entièrement mis à disposition durant cette période. Dans le cas contraire, comme le souligne le rapport de synthèse d'examen préalable complémentaire 2 du 22 juin 2018, le PQ « Roches – Rochettaz » créerait des réserves, au détriment d'autres planifications dans l'agglomération Lausanne-Morges, d'une part, et susceptibles de compromettre de futures planifications communales, d'autre part.

Compte tenu de ces éléments, c'est bien l'ensemble des nouveaux habitants et emplois autorisés par le plan de quartier, ou tout au moins une part prépondérante de ceux-ci, et pas uniquement les habitants et emplois supplémentaires des parcelles vides et/ou sur lesquelles il existe à ce jour des intentions claires des propriétaires de faire usage de leurs futurs droits à bâtir, qui doivent être pris en compte dans l'étude d'avant-projet du projet partiel PP8, celle-ci considérant les charges de trafic routier à un horizon 2030.

Aussi, la DGMR maintient-elle les deux demandes formulées dans son préavis, soit :

• Dans le rapport 47 OAT, renseigner le nombre d'habitants et d'emplois actuel et préciser le nombre d'habitants et d'emplois supplémentaires potentiel dans le périmètre du PQ.

• Garantir la coordination entre les études du PP8 et le PQ « Roches-Rochettaz ». A cet effet, vérifier la conformité au PQ des hypothèses d'habitants et d'emplois supplémentaires considérées par le PP8. Le cas échéant, corriger les charges de trafic considérées par le PP8.

S'agissant de cette dernière demande, la DGMR la répétera à l'autorité communale dans le cadre des discussions à venir sur l'avant-projet du PP8.

3. Accès des véhicules – sécurité des accès

La DGMR prend acte des nouveaux éléments relatifs aux étapes de réalisation du PQ, telles qu'envisagées aujourd'hui. Dans l'hypothèse où la parcelle n°4026 devait être développée (démolition – reconstruction) avant le développement des parcelles voisines 113,114 et 117, la réservation du nouvel accès autorisé via le chemin des Roches (accès via parcelle n°4026) aux seuls véhicules entrant ne permettrait pas de garantir un accès viable à la parcelle n°4026. La demande initiale de la DGMR n'est donc pas compatible avec ce cas de figure, dont la probabilité est désormais relativement forte.

Compte tenu des problèmes de visibilité soulignés notamment dans le rapport 47 OAT, ainsi que des reports de trafic et de la déviation des lignes tl 47 et 49 sur le chemin des Roches prévus par l'étude d'avant-projet PP8, l'utilisation du nouvel accès au périmètre du plan de quartier par les véhicules sortant n'est admissible que pour autant que les véhicules issus des parcelles voisines n'empruntent pas cet accès pour quitter le périmètre. L'utilisation du nouvel accès via la parcelle n°4026 par les véhicules issus des parcelles voisines n'est acceptable que pour leur entrée dans le périmètre du PQ.

Du point de vue de la DGMR, ce principe général de restriction des accès au PQ doit être garanti dans son règlement, et un simple renvoi à des conventions privées ne saurait être suffisant. La DGMR maintient donc sa demande de compléter l'art. 15 du règlement du PQ en relation avec le nouvel accès autorisé via le chemin des Roches (accès via parcelle n°4026), en l'adaptant à l'hypothèse où la parcelle n°4026 devait être développée avant les parcelles voisines 113, 114 et 117.

En complément, la DGMR rappelle les art. 32 et 33 de la Loi sur les routes (LRou), qui stipulent notamment :

- art. 32 al. 1 : l'aménagement d'un accès privé aux routes cantonales est soumis à autorisation du département ; pour les routes communales, l'autorisation est délivrée par la municipalité ;
- art. 32 al. 2 : l'autorisation n'est donnée que si l'accès est indispensable pour les besoins du fonds, s'il correspond à l'usage commun de la route, en particulier s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour la fluidité ou la sécurité du trafic, et si l'accès envisagé s'intègre à l'aménagement du territoire et à l'environnement;
- art. 33 al. 2 : lorsque la sécurité l'exige, notamment à proximité des carrefours, l'autorité ordonne l'amélioration, le déplacement, le changement de niveau des accès privés ; elle peut également supprimer des accès latéraux à la voie publique, à condition de maintenir un accès indirect, et imposer un regroupement des accès privés. Les droits de tiers peuvent être expropriés à cet effet.

Enfin, la DGMR rappelle que la pose d'un miroir ne constitue qu'une solution de dernier recours, soumise à des conditions strictes, qu'elle ne doit être considérée que comme un palliatif lorsqu'aucune autre mesure ne peut être prise, qu'elle n'est à utiliser que si les travaux nécessaires à l'amélioration de la visibilité ne peuvent être réalisés, et qu'elle n'est pas admissible pour de nouvelles constructions (voir art. 13.2 de la norme VSS SN 640 273a « Carrefours : conditions de visibilité dans les carrefours à niveau »). Parmi les conditions à respecter pour la pose d'un miroir, on trouve notamment un trafic faible sur la route sans priorité. Pour rappel, il est impossible de déterminer la distance et la vitesse d'un véhicule dans un miroir.

Etant donné qu'il s'agit d'une route communale, il incombe à la Municipalité d'appliquer les dispositions légales.

En application des dispositions des articles 32 et 39 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991, tous les travaux relatifs aux aménagements à créer ou à modifier à proximité de la route communale, haies, murs, clôtures, parking, etc., devront être conformes et respecter les normes particulièrement en matière de visibilité et de sécurité du trafic.

Sur la base de ces éléments, les nouvelles demandes de la DGMR, qui remplacent les demandes de son préavis initial, sont les suivantes :

- Compléter l'art. 15 du règlement du PQ en indiquant que le nouvel accès autorisé via le chemin des Roches (accès via parcelle n°4026) ne pourra pas être utilisé par les véhicules sortant depuis les parcelles voisines (demande adaptée par rapport au préavis initial);
- Corriger l'art. 15 du règlement du PQ en remplaçant « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre à la norme VSS SN 640 273a » par « l'accès à la parcelle 4026 doit répondre aux préconisations de la norme VSS en vigueur en matière de visibilité des carrefours, actuellement SN 640 273a » (demande inchangée par rapport au préavis initial).

Nous restons à disposition pour tout complément d'information en lien avec cet objet.

Cordiales salutations.



Patrick Boillat

Chef de projet – Domaine planifications régionales et agglomérations Division planification Direction générale de la mobilité et des routes DGMR DIRH - Département des infrastructures et des ressources humaines Place de la Riponne 10, CH-1014 Lausanne Tél. +41 21 316 72 13 - Fax +41 21 316 73 76 patrick.boillat@vd.ch / www.vd.ch

De: "Chardonnens, Vincent" < Vincent. Chardonnens @pully.ch>

A: "'patrick.boillat@vd.ch'" <patrick.boillat@vd.ch>

Cc: "laura.stern@vd.ch'" <a href="mailto:sizen@vd.ch"" (sizen@vd.ch" sizen@vd.ch" s

<sixtine.remy@farralakis.ch>, "Meszaros, Fabio" <Fabio.Meszaros@pully.ch>

Date: 03.07.2018 09:20

Objet : PQ Roches-Rochettaz_Examen préalable complémentaire 2

[pièce jointe "N_PQRR_2018-07-03_Note DGMR.pdf" supprimée par Patrick Boillat/DGMR/admin-VD]

Bonjour Patrick,

Pour faire suite à notre entretien téléphonique d'hier, je te transmets par écrit en fichier joint des compléments d'information sur certaines des remarques formulées dans ton préavis. Merci de m'indiquer si ces éléments répondent à vos remarques ou cas échéant quelle suite nous devons leur donner.

Avec mes meilleures salutations



Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Vincent Chardonnens – Adjoint au chef de service
Responsable aménagement du territoire
Ch. de la Damataire 13 – Case postale 63 – CH-1009 Pully
Tél.: +41 21 721 3745
vincent.chardonnens@pully.ch www.pully.ch Nous situer

Attention : Les informations contenues dans ce message et ses annexes sont CONFIDENTIELLES et exclusivement réservées à leur destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement par fax ou par mail, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements

Copropriété Rochettaz 6 par son administratrice Madame Nicole Ongari Chevroux, le 26 février 2019 crétariat de la Municipalité Chemin Lacustre 11 Transmis à: DUF VIIS 1545 Chevroux e/Decision Conta : RECOMMANDEE 2 **7** FEV. 2019 A la Municipalité de et à 1009 Pully Pour traitement (1) Pour information

Plan de quartier Roches - Rochettaz mis à l'enquête jusqu'au 14 mars 2019

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Par la présente nous faisons formellement opposition au plan de quartier cité en titre, de sorte que nos observations soient discutées et reçoivent des réponses conformément à la procédure décrite aux articles 40 et 42 LATC.

Globalement les dispositifs proposés par ce nouveau plan nous paraissent certes appropriés dans le cadre d'une utilisation rationnelle du territoire, à condition toutefois que deux aspects collatéraux fassent l'objet d'engagements précis de l'autorité communale :

1. Trafic.

Le trafic automobile sur les deux rues adjacentes, fortement tributaire des mouvements pendulaires générés en amont, sera forcément un peu augmenté à terme par l'accès aux nouvelles places de parc. Sa gestion exige des mesures de modération.

Depuis 2010 des riverains de l'avenue de Rochettaz, dont nous sommes, demandent à la Municipalité d'étudier des solutions raisonnables, telles que des ajustements de sa géométrie, de son image encourageant un transit rapide, et l'amélioration de son revêtement.

Demande renouvelée en 2011, 2012, 2016 et encore le 21 novembre 2018, recevant quelques accusés de réception municipaux sur le mode «des études sont en cours ou à venir ces prochaines années»...

2 Mobilité douce.

En page 55 le rapport 47 OAT recommande une certaine perméabilité du quartier, notamment par le tracé d'un cheminement semi-public reliant chemin des Roches et secteur Clergère, dûment identifié par un pointillé jaune.

Il prévoit aussi la création d'un chemin , "sur le tracé de l'ancienne coulisse, autrefois caniveau à ciel ouvert", très probablement en empruntant la parcelle communale 454. Cette excellente proposition devrait être marquée d'un graphisme et d'une légende explicites sur le document précité.

Nous partons de l'idée que la mise en oeuvre de ces cheminements public et semi-public devra faire l'objet de conditions particulières lors de la délivrance de tout permis de construire.

Pour conclure nous demandons que le préavis municipal présenté au conseil communal apporte toutes les précisions et engagements nécessaires sur les deux aspects développés ici.

En vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à ce courrier nous vous prions de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre parfaite considération.

Aux noms des Copropriétaires

de Rochettaz 6

Nicole Ongari, administratrice

2	ÉTU	DE D'AVOCATS			
	B (JURGO -	Secret	ariat de	la Municipalité
	The state of the s		Visa	3 810.	Transmis à: DUE
PHILIPPE ROSSY	VILLE DE PULLY Direct on de l'urbanist	ne et de l'environnement	Pris acte/De	écision:	Copie à
AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT ANCIEN JUGE CANTONAL SUPPLÊANT	R 1 5 MAR. 2019	autorisation construire	1 / MAD 2010		n 2040
		aménagement du terriroire	Suivi 🗆	— 14 MAR. 2019	
PATRICE GIRARDET AVOCAT AU BARREAU	Copic:	pares et promenades	Pour traiter	nent []	Pour information 🗆
DOCTEUR EN DROIT SPECIALISTE FSA EN DROIT		architecture			
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILII	ER	RECOMMA	NDE		
JACQUES MICHOD		Municipalité	de Pully		
AVOCAT AU BARREAU ANCIEN BATONNIER		Avenue du F	Prieuré 2		
		CP 63			(8)
OLIVIER RIGHETTI avocat au barreau		1009 PULL	Y		
VALÉRIE ELSNER GUIGNA AVOCATE AU BARREAU	ARD				
m some no enquent					
AURORE ESTOPPEY					
AVOCATE AU BARREAU PRÉSIDENTE DU JEUNE BARREAU VAUDOI	S	Lausanne, le	e 13 mars 2	2019	

MANUEL JAQUIER DELPHINE ZURN

AVOCATS-STAGIAIRES

Opposition à la mise à l'enquête publique – Plan de quartier « Roches-Rochettaz »

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Vous me savez consultée par Jean-Baptiste DEMBREVILLE et Marie SALLOIS DEMBREVILLE (pièce 1).

Dans le délai d'enquête et en vertu de l'art. 38 al. 3 LATC, mes mandants font opposition au plan de quartier « *Roches-Rochettaz* » mis à l'enquête du 13 février au 14 mars 2019.

Les opposants sont propriétaires de la parcelle RF 483 de la Commune de Pully. Actuellement, cette parcelle est classée en zone de moyenne densité.

Le plan de quartier mis à l'enquête comprend les parcelles RF 105, 107, 112, 113, 114, 117, 118, 450, 451, 452, 483, 4026 et 4027 de la Commune de Pully.

A l'ouest des parcelles concernées, une servitude de passage ouverte au public relie l'avenue de Rochettaz au chemin des Roches. Toutefois, la parcelle RF 450 a condamné ce passage.

WWW.BOURG8.CH

A l'appui de la présente opposition, les moyens suivants sont invoqués :

1. <u>Périmètre choisi</u>

La zone visée par un plan de quartier doit former un quartier distinct et avoir « une certaine unité et une cohérence avant même d'être bâti[e] » (BESSE Marc-Olivier, Le régime des plans d'affectation - En particulier le plan de quartier, 2011, p. 97).

Un plan de quartier qui ne comprend pas un quartier dans son ensemble est arbitraire et viole le principe de l'égalité de traitement (BESSE, op. cit., p. 98).

Ces principes restent valables malgré les modifications de la LATC intervenues.

Dans le cas présent, le périmètre choisi est délimité au nord-est par l'avenue de la Rochettaz et au sud-est par le chemin des Roches. Par contre, sur le côté ouest, il n'est pas délimité. En particulier, le cheminement piéton à l'est (liaison le long de la parcelle 450) est supprimé (p. 46 du rapport OAT: « condamnation et fermeture du domaine public »). Les liaisons de mobilité douce mentionnées dans le rapport OAT passent d'ailleurs par le chemin de la Clergère. En l'absence d'une limite à l'ouest, la délimitation choisie n'a aucune justification.

Il est donc arbitraire et contraire au principe de l'égalité de traitement de ne pas intégrer les parcelles se trouvant à l'est du projet (parcelles 430, 436, 443, etc.) jusqu'au chemin de Clergère.

Une telle extension se justifie non seulement pour avoir un véritable « *quartier* », mais également du fait que plusieurs parcelles ne sont pas ou peu bâties dans cette partie est (parcelles non-bâties : 409 et 434; parcelles peu bâties: 430, 442 et 446 notamment). Il est donc nécessaire d'avoir une vision d'ensemble pour ce quartier et d'impliquer tous les propriétaires concernés.

Dès lors, le périmètre choisi n'est pas justifié et doit être revu, afin de respecter le principe de l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire. Le plan de quartier tel que mis à l'enquête doit être refusé.

2. <u>Liaisons piétonnes et mobilité douce</u>

Un plan de quartier doit respecter les objectifs de l'aménagement du territoire.

L'art. 3 al. 3 let. c LAT exige « de maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons » dans les zones d'habitation.

Dans le même sens, le PALM exige d' « intégrer la mobilité douce (vélo, marche à pied) de manière attractive dans les nouveaux aménagements : cheminement

piétonniers, itinéraires cyclables conviviaux et sécurisés » dans la vie urbaine (orientation 3 du PALM).

En outre, dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation, la Municipalité doit favoriser le recours aux transports publics (art. 24 al. 4 LATC).

La mobilité douce est donc un objectif de l'aménagement du territoire et un enjeu particulièrement important lors de l'élaboration de nouvelle règlementation en matière d'aménagement du territoire.

Initialement, plusieurs cheminements de mobilité douce avaient été prévus, notamment un cheminement traversant le quartier et un cheminement longeant le côté est du périmètre (pièces 2 et 3).

Lors de la première mise à l'enquête du plan de quartier, le règlement prévoyait même que favoriser « *les chemins piétonniers* » était un but poursuivi par la Municipalité (art. 1 du règlement de 2015).

Il est donc surprenant de constater que le nouveau règlement mis à l'enquête a purement et simplement abandonné ce but. En examinant le projet, on constate effectivement que la mobilité douce a été mise de côté : aucun cheminement de mobilité douce n'est prévu pour relier le nord et le sud du quartier ; il n'y a pas de liaison piétonne à l'intérieur du périmètre.

Certes, en annexe au rapport OAT, la création d'un cheminement semi public est recommandée (p. 55 du rapport OAT). Pourtant, le cheminement proposé n'est pas prévu dans le plan de quartier. En outre, il ne permet d'accéder à l'avenue de Rochettaz qu'en faisant un long détour par le chemin des Roches.

Dans les faits, il est à prévoir que les habitants des parcelles RF 114, 117 et 118 passeront par l'accès (privé) dont bénéficie la parcelle RF 483 pour accéder à l'avenue de Rochettaz.

Or, il n'appartient pas à mes mandants d'accepter un report de trafic sur leur fonds en raison d'une absence de planification de la Commune. D'autant que cette dernière abandonne un cheminement piéton public à l'est (liaison le long de la parcelle 450; p. 46 du rapport OAT: « condamnation et fermeture du domaine public »), ce qui n'est pas admissible.

Au vu de ces éléments, le plan de quartier proposé ne respecte pas les objectifs de l'aménagement du territoire : il ne prévoit pas de cheminements piétonniers suffisants. Pour ce motif également, le plan de quartier mis à l'enquête doit être refusé.

3. Densification du site - dérogations au PGA

Les plans de quartier sont soumis, comme les autres plans d'affectation aux art. 1, 3 LAT et 1 LATC (BESSE, op. cit., p. 343). Ils doivent donc respecter les principes de l'aménagement du territoire et être le résultat d'une pesée des intérêts adéquate.

Un plan de quartier peut s'écarter des normes fixées dans le plan général d'affectation, pour autant qu'il respecte les objectifs d'aménagement fixés pour la commune (FAVEZ Steve, La dérogation en zone à bâtir et ses alternatives, RDAF 2012 I, p. 1 ss, p. 32). Toutefois, « même si le plan spécial permet [...] de s'écarter du plan général, ce dernier rest[e] la référence et [il ne faut] pas s'écarter de ses principes de fond » (FAVEZ, op. cit., p. 33, avec référence à l'ATF 135 II 209).

En effet, « la sécurité du droit interdit de déterminer les objectifs à l'occasion d'un cas concret ; elle exige au contraire que l'on tienne compte de documents établis » (BESSE, op. cit., p. 339). Il est dès lors impératif d'éviter que les options fondamentales qui sont dépeintes par le plan général d'affectation puissent être révisées par petites touches lors d'adoption de plans localisés suivant des intérêts souvent plus particuliers. Cela transformerait alors « un tableau harmonieux en une toile indéchiffrable et incohérente » (BESSE, op. cit., p. 346).

Ainsi, les dérogations prévues par un plan de quartier « ne doivent pas vider de son sens la réglementation générale, fondée sur une planification et adoptée démocratiquement » (ATF 135 II 209; JdT 2010 I p. 711, cons. 5.2), ce qu'a confirmé le Tribunal fédéral en jugeant qu'un plan de quartier ne devait pas s'écarter d'un plan général sur des points importants (ATF 121 I 117; JdT 1996 I 439). Le caractère de la zone de base doit être préservé (arrêt de la CDAP du 4 octobre 2010, AC.2009.0272, cons. 2a).

En outre, il y a lieu de « tenir compte des aspects de protection des sites construits » (ATF 135 II 209; JdT 2010 I p. 711, cons. 5.2).

Les voisins ne « doivent accepter les atteintes découlant du plan de quartier [que] dans la mesure où elles ne sont pas plus importantes que celles qui découleraient du mode de construction réglementaire » (arrêt de la CDAP du 20 mars 2006, AC.2004.0290, cons. 6b/aa).

En l'espèce, les parcelles concernées se trouvent en zone de moyenne densité. Le PGA fixe actuellement un COS de 0.2 (art. 10 RPGA). La hauteur des bâtiments est ensuite limitée à 15 m et à 4 niveaux (rez + 2 étages + combles) (art. 37 al. 1 RPGA). Cela équivaut à un IUS de 0.85 (p. 8 du rapport OAT), soit un IUS d'ores et déjà élevé pour une zone de moyenne densité (arrêt du TF du 3 juillet 2003, 1P.167/2003).

Le bâtiment qui se trouve sur la parcelle RF 452 est protégé : les objets recensés en note 3 sont placés sous la protection générale prévue par les art. 46 ss

LPNMS. A noter que « *les terrains contenant ces objets et leurs abords* » doivent également être protégés (art. 46 al. 2 LPNMS).

Or, le plan de quartier proposé entend déroger au PGA et permettre (p. 8 du rapport OAT):

- un IUS de 1;
- une hauteur de bâtiment de 16 m pour 5 étages (rez + 4) ;
- des constructions de cette ampleur au nord, au sud et à l'ouest de la parcelle RF 452.

Il s'agit de dérogations inadmissibles à la règlementation de base, car elles touchent des points importants à la règlementation existante. En outre, l'ampleur des bâtiments prévus de la parcelle RF 452 est inacceptable (art. 46 al. 2 LPNMS). Les façades sud et nord du bâtiment sont d'ailleurs expressément mentionnées au recensement architectural comme étant d'exception (p. 24 du rapport OAT). Or, la densification se fait au nord, à l'ouest et au sud du bâtiment protégé, à moins de 20 m (!), ce qui porte une atteinte particulière au site (arrêt de la CDAP du 18 septembre 2001, AC.2000.0160, cons. 5).

Ces dérogations portent atteinte au voisinage de manière plus importante que le mode de construction réglementaire (arrêt de la CDAP du 20 mars 2006, AC.2004.0290, cons. 6b/aa). En effet, la hauteur des constructions sera plus haute et les bâtiments seront plus importants que ce qui est actuellement admis.

Par ailleurs, cette nouvelle règlementation n'est pas le fruit d'une pesée des intérêts adéquate. En effet, s'il existe un intérêt à densifier la zone à bâtir, une telle densification est disproportionnée face à l'intérêt public à la préservation du site et du bâtiment protégé et face aux intérêts privés (perte de vue, perte d'ensoleillement, ombre, etc.).

Si une telle densification de la zone doit se faire, la planification générale doit être revue, afin d'avoir une vision d'ensemble. Un plan de quartier portant uniquement sur les quelques parcelles concernées n'est pas « l'instrument adéquat et nécessaire pour atteindre les objectifs visés — dont la réalisation suppose bien plutôt la mise en œuvre de mesures d'aménagement à plus grande échelle » (arrêt de la CDAP du 29 juillet 2014, AC.2013.0177, in: RDAF 2015 I p. 107 ss, p. 109).

Dès lors, l'IUS, la hauteur et le nombre d'étages admis doivent être réduits. Pour ce motif également, le plan de quartier doit être refusé.

Au vu des éléments susmentionnés, plan de quartier « Roches-Rochettaz » mis à l'enquête doit être refusé.

Les opposants souhaitent la tenue d'une audience de conciliation au sens de l'art. 40 LATC.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Annexes: ment.

BORDEREAU

<u>des pièces produites par Marie Sallois Dembreville et Jean-Baptiste</u> <u>Dembreville à l'appui de leur opposition au plan de quartier « Roches – Rochettaz » du 13 mars 2019</u>

- <u>1.-</u> Procuration en faveur de Me Aurore Estoppey.
- <u>2.-</u> Extrait du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2012 relative au plan de quartier « *Roches Rochettaz* ».
- 3.- Concept de mobilité douce présenté le 4 octobre 2012.

Lausanne, le 13 mars 2019

Pour les opposants :

Aurøre Estoppey, av.





CONVENTION DE MANDAT

FT

PROCURATION

Les soussignés,

Monsieur Jean-Baptiste DEMBREVILLE et Madame Marie SALLOIS DEMBREVILLE, Avenue Rochettaz 14, 1009 PULLY

déclarent constituer mandataire spécial,

Maître Aurore ESTOPPEY, Rue Pierre-Alex 11, CP 2130, à 1630 BULLE 2

à laquelle ils donnent charge et pouvoir de les assister dans le cadre de leurs

oppositions au plan de quartier "Roches-Rochettaz" et aux aménagements du chemin des Roches (Pully)

La présente procuration comporte tous pouvoirs utiles à l'accomplissement diligent du mandat, notamment ceux d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du client et de le représenter valablement devant toutes juridictions cíviles, pénales ou administratives, cantonales ou fédérales (y compris les juridictions arbitrales), de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements ou prononcés, plaider, transiger, compromettre, exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements, en donner valablement quittance.

Le client s'engage à constituer en mains de son avocat toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat, à lui rembourser ses débours et à lui payer ses honoraires. Font exception les cas où le client bénéficie de l'assistance judiciaire. L'(es) avocat(s) mandaté(s) sont en droit de faire appel aux services des auxiliaires de l'étude (collaborateurs / collaboratrices / stagiaires) pour les besoins du mandat.

Dans le calcul de ses honoraires et débours, l'avocat et le client appliquent la convention d'honoraires (au verso). L'avocat est en droit de compenser sa créance d'honoraires et débours, avec les sommes qu'il aura perçues pour le compte de son client.

Dix ans après l'envoi de son compte final, l'avocat est en droit de détruire les pièces du dossier.

Toutes difficultés entre l'avocat et son client concernant l'exécution, l'inexécution ou l'interprétation du présent contrat sont soumises au droit applicable au domicile de l'avocat. Le client libère son avocat du secret professionnel en cas de contestation sur les honoraires.

L'avocat et son client conviennent présentement de choisir comme <u>for exclusif</u> pour toutes difficultés pouvant surgir entre eux, <u>celui du lieu de domicile de leur avocat</u>.

Fait à Bulle le 13 mai 2015, en deux exemplaires.

Avocate mandataire:

Les mandants :

(qui déclarent avoir reçu un double de la présente convention et pris connaissance de la convention d'honoraires au verso)

1. Accueil et présentation du contexte - M. Lambert, Conseiller municipal de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement

M. M. Lambert ouvre la séance en souhaitant la bienvenue et présente les collaborateurs de son service ainsi que le mandataire en charge de l'établissement du plan de quartier.

Rappel du contexte:

- 28 septembre 2009, mise à l'enquête publique par Leader Immo SA de la construction de 3 immeubles d'habitation sur les parcelles Nos 113, 114 et 117;
- cette enquête a suscité un certain nombre d'oppositions du voisinage, volonté des propriétaires du périmètre de réalisation d'une planification pour ce secteur ;
- après consultation des propriétaires par la Ville, en mars 2010, une majorité des propriétaires a demandé l'établissement d'un plan de quartier.

Finalement, la Municipalité a refusé de délivrer le permis de construire à Leader Immo SA et a engagé une procédure de planification, conformément à l'art. 67, al. 2 LATC.

Adjudication d'un mandat au bureau Farra & Zoumboulakis

Rappel des objectifs du plan de quartier pour ce secteur :

- enjeux de mobilité;
 - rationnaliser l'accès des véhicules motorisés
 - améliorer la gestion du stationnement
 - renforcer la perméabilité piétonne
- · permettre une légère densification du site ;
- assurer une insertion harmonieuse des futures constructions;
- maintenir et renforcer les qualités paysagères du site.

Procédure pour l'établissement du plan de quartier :

- première consultation des propriétaires (novembre 2010);
- élaboration du plan et de son règlement ;
- nouvelle consultation des propriétaires (4 octobre 2012);
- validation du dossier par la Municipalité (octobre-novembre 2012);
- examen préalable du Service cantonal du développement territorial (novembre 2012janvier 2013);
- modification et ultime contrôle du Canton (février-mars 2013);
- enquête publique (mars 2013);
- adoption du plan de quartier par le Conseil communal (mai 2013);
- approbation par le Département de l'intérieur (juin-juillet 2013);
- entrée en vigueur du plan de quartier \rightarrow juillet 2013.
- M. Lambert passe la parole à M. Farra
- Présentation de l'état d'avancement du plan de quartier bureau Farra & Zoumboulakis, architectes-urbanistes
- M. Farra rappelle qu'il s'agit de la 2^{ème} séance tenue pour ce plan de quartier. La première rencontre concernait le démarrage des études en vue de commencer cette planification. Il s'agit d'un travail qui a été fait en collaboration avec la Ville de Pully.

CONCEPT MOBILITE DOUCE



cheminement semi public sente / chemin public à créer

chemin / trottoir existant



Génération de trafic

Génération de trafic journalière

Le calcul de la génération journalière de trafic se base sur l'hypothèse que chaque case génère 5 mvts/j. A noter qu'il s'agit d'une hypothèse usuelle pour du stationnement lié à de l'habitat, situé en milieu suburbain et dimensionné selon les normes.

L'augmentation de trafic induit par la densification du secteur Roches/Rochettaz est donc estimée à environ 700 mvts/j.

Génération de trafic horaire

La génération de trafic pour l'heure de pointe du soir (HPS) se calcule en considérant que :

- > 60% des places de parc génèrent un mouvement entrant
- 20% des places de parc génèrent un mouvement sortant

L'augmentation horaire de trafic induit par la densification du secteur Roches/Rochettaz est donc estimée à environ 110 mvts/h à l'HPS.

Mobilité douce

Actuellement, une liaîson de mobilité douce est partiellement existante entre le chemin des Roches et l'avenue de Rochettaz. La création du PQ permettra de renforcer cette liaison nord-sud entre le chemin du Ruisselet et l'avenue de Lavaux. Ce cheminement est représenté en vert sur la figure ci-dessous. A noter qu'au sud, il débouche sur une impasse existante qui servira d'accès au PQ.





RUSCONI & ASSOCIÉS

Léonard Bruchez

Licencié utriusque juris Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier CAS pour la Magistrature pénale

l.bruchez@rusconi-avocats.ch

Baptiste Rusconi

Docteur en droit Ancien Bâtonnier Professeur honoraire de l'Université

Pierre-Dominique Schupp

Docteur en droit Ancien Bâtonnier Ancien Président FSA

Christian Bettex

Docteur en droit Ancien Bâtonnier Avocat spécialiste FSA droit du travail

Corinne Monnard Séchaud

Avocate spécialiste FSA Responsabilité civile et droit des assurances

Eric Muster

Docteur en droit Chargé de cours à l'Université de Lausanne

François Roux

Docteur en droit

Bâtonnier

Avocat spécialiste FSA droit des successions Ancien Juge cantonal suppléant

Fanette Sardet

Avocate MLaw

Manon Stirnimann

Avocate MLaw

Amandine Müller

Avocate MI.aw

Martin Schubarth

Professeur honoraire de l'Université Ancien Président du Tribunal fédéral Avocat-Conseil

Jennifer Puertas Audrey Gohl Tamara Iseli Catalina Bannenberg

Avocates-stagiaires

AVOCATS AU BARREAU Rue de la Paix 4 - CP 7268 - CH-1002 Lausanne

Secr	étariat de	e la Municipalité
Visa:	4 80	Transmis à:
Pris acte	/Décision:	Copie à:
Suivi 🗀	— 18 M	AR. 2019
Pour tra	itement 🗀	Pour information

	the state of the s
TO BE PULLY	e et de l'encoronnement
i'urbanisiii	autorisation construct
2010	aménugement du serriroit
1 9 MAR. 2019	
	pares of prome mades
(),e.	Therefuteers are

<u>R.-</u>

Municipalité de Pully Att. Greffe municipal Avenue du Prieuré 2 Case postale 63 1009 Pully

Lausanne, le 14 mars 2019 Réf.: 15'151- LB/

Mise à l'enquête du Plan de quartier « Roches-Rochettaz » et son règlement accompagné du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom et pour le compte de :

- M. Philipe KUHN;
- Mme et M. Françoise et Francis DE LATTRE;
- Mme Nicole HAULIN;
- Mme Catherine AMOOS;
- Mme Catherine DE LATTRE; et
- Mme et M. Monique et Paul NASCH,

tous domiciliés à et propriétaires de la parcelle de base no 105 de la Commune de Pully, située à l'avenue de Rochettaz 16, au même lieu;

et de :

Mmes Manon et Yvonne DELISLE

copropriétaires des parcelles nos 118 et 452 de la Commune de Pully, situées à l'avenue de Rochettaz 18 au même lieu;

Téléphone: (+41) 021 321 50 80 - Fax: (+41) 021 321 50 81 E-mail: info@rusconi-avocats.ch -- Web: www.rusconi-avocats.ch

et, enfin, de:

Mme et M. Margit et Fritz LÜSCHER,

copropriétaires de la parcelle no 451 de la Commune de Pully, situées à l'avenue de Rochettaz 12 au même lieu;

en vertu des procurations produites en annexes, je suis requis de former :

OPPOSITION

A l'encontre du <u>Plan de quartier « Roches-Rochettaz », soumis à l'enquête publique du 12 février 2019 au 14 mars 2019 par publication dans la FAO no 13 du 12 février 2019,</u>

ce pour les motifs suivants :

1. Recevabilité

Déposée ce jour dans le respect du délai de 30 jours dès la mise à l'enquête publique du projet contesté, sous lettre signature à l'adresse de la Municipalité de Pully, la présente opposition l'est en temps utile.

M. Philippe Kuhn est propriétaire individuel des lots 6 et 7 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 105 de la Commune de Pully (immeubles 105/5627 et 105/5628).

Mme Nicole HAULIN est propriétaire individuelle des lots 5 et 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 105 de la Commune de Pully (immeubles 105/5626 et 105/5629).

Mme Catherine AMOOS est propriétaire individuelle des lots 4 et 9 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 105 de la Commune de Pully (immeubles 105/5625 et 105/5630).

Mme Catherine DE LATTRE est propriétaire individuelle des lots 3 et 10 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 105 de la Commune de Pully (immeubles 105/5624 et 105/5631).

Mme et M. Françoise et Francis DE LATTRE sont propriétaires en mains communes du lot 11 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 105 de la Commune de Pully (immeuble 105/5632).

M. Paul NASCH est propriétaire individuel des lots nos 1, 2 et 12 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 105

de la Commune de Pully (immeubles 105/5622, 105/5623 et 105/5633).

Mmes Yvonne et Manon DELISLE sont copropriétaires en mains communes des parcelles nos 118 et 452 et leurs parties intégrantes de la Commune de Pully.

M. Fritz LÜSCHER est propriétaire individuel de la parcelle no 451 et ses parties intégrantes de la Commune de Pully.

Les parcelles précitées et leurs parties intégrantes sont toutes incluses dans le projet de plan de quartier « Roches-Rochettaz » soumis à l'enquête publique.

Il est donc patent que les opposants, tous propriétaires d'un immeuble concerné par la planification projetées sont plus exposés que quiconque aux divers inconvénients en cas d'entrée en vigueur du projet contesté.

Au bénéfice d'un intérêt digne de protection, ceux-ci ont donc la qualité pour former valablement une opposition au projet en question.

Signée par un avocat inscrit au barreau, lequel produit des procurations, la présente opposition est au surplus recevable en la forme.

Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

2. Griefs

A. Violation des articles 14 LAT et 24 LATC

L'art. 24 de la Loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : « la LATC ») contient les exigences de forme nécessaires à faire figurer dans le plan de quartier et le règlement lié à celui-ci soumis à l'enquête publique.

Suivant la doctrine et la jurisprudence développées sur la base de l'article 14 LAT, la situation juridique ressortant de ces instruments légaux doit être clairement définie afin d'assurer la sécurité du droit pour tous les intéressés.

Le principe – même s'il vaut pour tous les éléments composant le plan d'affectation – a une importance particulière pour l'élément graphique du plan.

En effet, la représentation graphique du plan doit être dépourvue d'ambiguïté. Par exemple, il n'est pas possible de faire figurer dans un plan une voie d'accès dont on ne sait pas si elle existe, si elle est projetée, voire seulement souhaitée (arrêt du TF du 16 mars 1982,

consid. 2, cité in ZBI 1982, p. 306; cf. ég. JEANNERAT / MOOR, no 21 ad art. 14 LAT, in AEMISEGGER (et al.) (édit.), Commentaire pratique LAT. Planifier l'affectation, Genève / Zurich / Bâle 2016).

Suivant la jurisprudence de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du Canton de Vaud, font partie du contenu contraignant du plan de quartier les dispositions nécessaires pour définir les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction (*cf.* arrêt AC.2009.0246 du 28 février 2011, consid. 2c).

Ces conditions de formes ne sont pas remplies dans le dossier soumis à l'enquête publique.

En l'espèce, le règlement du plan de quartier soumis à l'enquête publique est réduit à sa plus simple expression. Il se limite à renvoyer à un plan de situation présentant une proposition d'implantation de bâtiment, laquelle n'a rien de concret. D'ailleurs le positionnement des bâtiments ne respecte pas le parcellaire. Le bâtiment planifié sur les parcelles no 114 et 117 empiète sur les limites des parcelles. Les distances aux limites ne sont pas respectées, notamment le bâtiment planifié sur la parcelle no 117 par rapport à la séparation d'avec la parcelle no 118 des opposantes DELISLE.

Le plan de quartier et le règlement qui y est lié n'indiquent, de ce fait, aucune limite de construction susceptibles d'être concrétisée faute de respecter les limites de parcelles.

Pour le même motif et dès lors que les constructions proposées empiètent sur les limites de parcelle, il n'est pas possible de vérifier le respect de la densité maximale par parcelle.

Le règlement du plan de quartier ne contient aucune autre règle de respect des hauteurs maximales des constructions qu'un renvoi au plan de quartier. Or, celui-ci contient deux coupes transversales qui ne comportent aucune cote en pied de façades de sorte qu'il n'est pas possible de déterminer la hauteur maximale des constructions suivant la règle générale du calcul des hauteurs de l'art. 19 du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : le « RCATC ») entré en vigueur le 18 juin 2012. En effet, suivant cette règle, « la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire ».

Suivant la légende proposée, le plan de situation donne comme seule indication de calcul des hauteurs admissibles une « altitude du sol pour des entrées éventuelles » (qui ne correspond pas à la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire) et une « altitude maximum du bâtiment ».

Ces données ne permettent pas de déterminer la hauteur des bâtiments autorisés dans le secteur.

Il est toutefois possible d'observer à ce stade, en comparant ces deux seules cotes d'altitude indiquées, que la hauteur des bâtiments projetés excède manifestement les « gabarits fixés à 16 mètres maximum » mentionnés au point 5.2.2. du rapport suivant l'article 47 OAT.

En comparant ces deux cotes, cela donne les gabarits suivants :

	Altitude	Altitude sol	
No de	max	entrée	Hauteur
parcelle	bâtiment	éventuelle	façades
113	461.00	443.50	17.50
114	457.00	437.50	19.50
117	458.00	441.50	16.50
118	459.00	441.50	17.50

Il en découle une insécurité juridique contraire aux exigences de contenus du plan et règlement suivant la jurisprudence et la doctrine précitées.

Les accès tels que figurant sur le plan sont présentés sous forme de flèche mentionnée comme étant « indicatives ». Pour certaines, elles concernent des accès par les parcelles des opposants, alors même qu'aucune servitude de leur impose de tolérer un passage à pied et par tous véhicules vers le centre de la zone aménagée, respectivement que rien ne leur impose d'accepter une aggravation de la servitude existante pour qu'elle desserve des immeubles de densité importante.

De même, il est prévu de « mettre en valeur » l'ancien portail sur le chemin des Roches comme entrée publique dans le parc, alors qu'il s'agit d'un équipement privé situé sur les parcelles des opposantes DELISLE qui ne sont tenues de concéder aucun passage par ce portail et à travers leurs parcelles.

Tel est également la situation des opposants, copropriétaires de la parcelle no 105, lesquels ne sont pas tenus d'accepter de laisser un passage par leur bien-fonds pour les immeubles projetés dès lors que cela correspond à une aggravation illicite de ladite servitude.

Or, suivant la doctrine et jurisprudence rappelées *supra*, il n'est pas possible de faire figurer dans un plan une / des voies d'accès dont on ne sait pas si elle(s) existe(nt), si elle(s) est / sont projetée(s), voire seulement souhaitée(s).

Dans la mesure où le projet de plan de quartier table sur des accès privés pour viabiliser certaines parcelles sans disposer de droits correspondants, il faut considérer que ces accès ne sont pas réalisables et donc sont non-conformes aux réquisits légaux et jurisprudentiels précités.

En tout état de cause, la Municipalité ne peut pas se contenter d'autoriser des accès sur des parcelles privées – comme elle le fait à l'art. 15 du règlement – sans que ceux-ci ne soient possibles faute de pouvoir imposer ces passages aux propriétaires concernés.

Cette manière de faire contrevient de manière patente à la garantie de la propriété de l'art. 26 Cst. féd.

Enfin, il manque dans les plans soumis nombre d'éléments qui empêchent leur compréhension, à savoir, notamment, l'emplacement des réseaux publics (collecteurs EC/EU, courants électrique, gaz), notamment les conduites existant ou à créer, y compris leurs raccordements, et les espaces prévus pour la collecte des déchets dans la zone d'aménagement concernée. Ces points sont cruciaux dans le contexte d'une augmentation planifiée du nombre d'habitants du quartier.

Il manque également la définition et l'emplacement des places de jeux pour enfants et les espace de loisirs.

Ces éléments ne sont absolument pas renseignés dans le Règlement,

Il découle de ce qui précède que les plan et règlement soumis à l'enquête publique ne sont ainsi pas conformes aux art. 14 LAT et 24 LATC faute de présenter avec précision la mesure de l'utilisation du sol, les accès et les collecteurs. La sécurité du droit n'est pas non plus garantie par la présentation des règles de hauteur. Les plan et règlement doivent, donc, être corrigés avant répétition de la mise à l'enquête publique.

Il est également nécessaire, dans le cadre de la seconde mise à l'enquête licite, de procéder à la pose de gabarits pour que les opposants puissent avoir une connaissance exacte de la situation, le plan de quartier soumis à l'enquête publique prévoyant de surcroît une augmentation très importante de la hauteur admissible des constructions. Seule la pose de gabarits mettra les opposants en mesure d'en visualiser les conséquences et de faire valoir leurs droits. L'absence de cotes sur les plans de coupe rend impossible la visualisation des hauteurs des bâtiments projetés.

B. Violation de l'article 21 al. 2 LAT (droit à la stabilité des plans)

Les opposants remarquent que la procédure de planification qu'ils ont requise l'a été à la suite de la mise à l'enquête d'un projet de constructions nouvelles de dimension, de nature et d'incidence trop importantes sur les parcelles non bâties nos 113, 114 et 117 pour pouvoir faire l'objet d'une simple demande de permis de construire

(cf. ATF 124 II 252, c. 3; 124 II 391, c. 2a; 120 Ib 207, c. 5; 119 Ib 439, c. 4a et les références). Il n'a jamais été question de revoir la planification globale de l'ensemble des parcelles 105, 107, 112, 113, 114, 117, 118, 450, 451, 452, 483, 4026 et 4027, pour une large partie, déjà bâties par 9 petits immeubles de logements ou de villa représentant un ensemble urbain de moyenne densité.

On rappelle d'abord que la révision de la planification ne peut avoir lieu que si les parcelles concernées ne sont pas déjà construites. Dans le cas contraire – comme c'est le cas en l'espèce à l'exception d'une minorité de parcelles – le processus serait d'emblée voué à l'échec faute de pouvoir être concrétisé. L'art. 13 du règlement projeté ne change rien à cet égard.

Les opposants n'ont jamais sollicité la Commune de Pully pour qu'elle revoie la planification de l'ensemble des parcelles finalement retenues – d'ailleurs déjà construites – mais uniquement les trois parcelles nos 113, 114 et 117 retenues pour un projet de construction excédant, par son ampleur, le cadre étroit d'une demande de permis de construire.

Suivant les règles applicables, lorsqu'elles adoptent, un plan de quartier les autorités doivent se conformer aux buts et aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils résultent de la Constitution (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT). Elles doivent également prendre en considération les exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral de la protection de l'environnement au sens large, notamment la LPN (cf. ATF 129 II 63 consid. 3.1 p. 68; 121 II 72 consid. 1d p. 76; arrêt 1C_425/2008 du 26 janvier 2009 consid. 3.2). Une appréciation correcte de ces principes implique une pesée globale de tous les intérêts en présence (art. 3 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 [OAT; RS 700.1]).

Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des nécessaires ; une modification sensible adaptations circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement topographiques, factuelle (modifications mouvements démographiques, changement de comportements, développement économique, évolution des besoins de transport, situation des finances publiques, menace sur un paysage ou un site, modification des conditions d'équipement), mais également d'ordre juridique, comme une modification législative, une révision du plan directeur ou même une évolution de la jurisprudence (cf. ATF 144 II 41, consid. 5.1 p. 44 s. et les références citées ; 127 I 103, consid. 6b, p. 105; Thierry TANQUEREL, nos 44 et 45 ad art. 21 LAT, in AEMISEGGER (et al.) (édit.), Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève / Zurich / Bâle 2016; Bernhard WALDMANN / Peter HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Berne, 2006, no 15 ad art. 21 LAT et les arrêts cités).

L'art. 21 al. 2 LAT exprime un compromis entre la nécessité de l'adaptation régulière des plans, d'une part, et l'exigence de la sécurité du droit, d'autre part.

Cette disposition tend à assurer à la planification une certaine stabilité, sans laquelle les plans d'aménagement ne peuvent remplir leur fonction.

La stabilité des plans est un aspect du principe, plus général, de la sécurité du droit, qui doit permettre aux propriétaires fonciers, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation. Ceux-ci doivent toutefois être révisés lorsque les circonstances déterminantes se sont modifiées depuis leur adoption (ATF 128 I 190, consid. 4.2 p. 198 et les arrêts cités).

Plus le plan d'affectation est récent, plus on peut compter sur sa stabilité, plus les exigences permettant une modification seront élevées et plus cette présomption de validité sera difficile à renverser (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198; 120 Ia 227 consid. 2c p. 233; 113 Ia 444, consid. 5b p. 455; TF 1C_202/2009 du 12 octobre 2009 consid. 3.3; 1C_154/2007 du 29 août 2007 consid. 7).

Plus l'ancienneté d'un plan d'affectation se rapproche de l'horizon de quinze ans visé à l'article 15 LAT, plus il sera facile d'admettre des motifs de réexamen (cf. Thierry TANQUEREL, Commentaire LAT, 2010, no 13 ad art. 21 LAT; ZEN-RUFFINEN / GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, no 414, p. 184; ATF 120 Ia 227, consid. 2c, p. 233; arrêts 1C_508/2014 du 30 juillet 2015, consid. 2.2; 1C_172/2010 du 9 février 2011, consid. 5.1; 1P.293/1994 du 20 décembre 1994, consid. 3c, publié in ZBI 1996 p. 39 et les références citées).

L'intérêt à la stabilité du plan doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation qui peut, lui aussi, être protégé par la garantie de la propriété. Selon les cas, des intérêts publics pourront également justifier soit la stabilité du plan, soit son adaptation.

Il incombe donc à l'autorité appelée à statuer sur un projet de modification d'un plan en vigueur d'examiner, en fonction des circonstances concrètes, une pluralité d'intérêts (ATF 140 II 25, consid. 5.3; 132 II 408, consid. 4.2 p. 413 ; 128 I 190, consid. 4.2 p. 198 ; TF 1C_568/2014 - 1C_576/2014 du 13 janvier 2016 consid. 7.1).

Pour apprécier l'évolution des circonstances et la nécessité d'adapter un plan d'affectation, une pesée des intérêts s'impose. L'intérêt à la stabilité du plan doit être mis en balance avec l'intérêt à l'adoption d'un nouveau régime d'affectation. Selon les cas, des intérêts publics pourront également justifier soit la stabilité du plan, soit son adaptation.

L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes : la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan : si le besoin s'en fait réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 144 II 41, consid. 5.1 p. 44 s.; 140 II 25 consid. 3 p. 29 et la référence à Peter Karlen, « Stabilität und Wandel in der Zonenplanung », PBG-aktuell 4/1994 p. 8 ss; arrêts 1C_40/2016 du 5 octobre 2016 consid. 3.1; 1C_307/2014 du 7 avril 2015 consid. 3.1).

En l'espèce, la réglementation actuellement en vigueur pour les parcelles concernées résulte du Plan général d'affectation de la Commune de Pully mis à jour en août 2013 ainsi que du RCATC entré en vigueur le 18 juin 2012.

Cette révision a revu les règles applicables aux zones d'aménagement du territoire communal, entrainant notamment pour certaine portion de celui-ci une augmentation des possibilités de construction et d'habitabilité de certaines parties de construction (not. en permettant l'habitabilité des combles).

Non seulement, les instruments de planification ayant cours à Pully sont trop récents pour justifier, sur le principe, la nécessité d'un changement des possibilités de construction sur les parcelles en cause.

La Municipalité de Pully n'indique aucun changement décisif des circonstances depuis l'entrée en vigueur de la planification actuellement en vigueur censé justifier la réforme de celle-ci. Le principe de la stabilité dudit plan exclut ainsi l'adoption de tout nouveau PPA pour le secteur « Roches-Rochettaz ».

Mais encore, la Municipalité de Pully n'allègue l'existence d'aucun intérêt public prépondérant en faveur de la nécessité d'étendre les possibilités de construire sur les parcelles en cause, sinon des motivations diffuses de densification des centres urbains.

Les parcelles concernées par la planification en cause n'appartiennent pas au « centre urbain » de Pully. Le « Masterplan » pour le Centre de Pully datant d'octobre 2013 ne considère d'ailleurs pas que les parcelles concernées par la présente procédure ne figurent ni dans le périmètre de réflexion, ni dans le périmètre d'intervention. Elles n'ont donc pas à être densifiées. Les seules qui pourraient être marginalement concernées par la densification, soit les parcelles nos 4026 / 4027 se situant dans la pointe sud du secteur Roches / Rochettaz, sont déjà construites aux limites de leur possibilité.

Comme rappelé en introduction, lorsque le degré de réalisation du plan d'aménagement des zones actuellement en vigueur a déjà été mis en œuvre par l'octroi d'autorisation de construire, sa stabilité doit être garantie (ATF 128 I 190, c. 4.2). Il n'y a donc pas matière

à modifier la planification de l'ensemble de la zone en retenant la situation particulière des parcelles nos 4026 et 4027 déjà construites. Ainsi, en définitive, faute de changement sensible des circonstances affectant les parcelles en cause, il ne saurait y avoir matière à l'adoption d'une nouvelle planification pour l'ensemble du secteur « Roches / Rochettaz ».

Quoi qu'il en soit, la planification mise à l'enquête publique pour l'ensemble du secteur Roches / Rochettaz contrevient à la planification de rang supérieur, ainsi qu'à l'article 15 LAT relatif à la définition des zones à bâtir.

C. Violation de la planification de rang supérieur et contrariété à l'art. 15 LAT

La planification de rang supérieur devant être impérativement respectée par le Plan de quartier Roches-Rochettaz mis à l'enquête publique est, notamment, constituée du :

- Plan directeur cantonal;
- Plan d'Agglomération Lausanne-Morges (ci-après : le « PALM » ;
- Plan directeur communal; et du
- Plan général d'affectation de la Commune de Pully et le RCATC.

En l'espèce, le Plan de quartier Roches-Rochettaz soumis à l'enquête publique n'est pas conforme à la planification de rang supérieur précitée.

De manière générale, la planification projetée repose sur l'idée erronée que les parcelles concernées, soit les parcelles 105, 107, 112, 113, 114, 117, 118, 450, 451, 452, 483, 4026 et 4027, appartiendraient en totalité au centre-ville de Pully.

Or, seules les parcelles 4026 et 4027, au Sud du secteur concerné par la planification mise à l'enquête publique, déjà construites, se situent très partiellement dans cette zone de centre.

Le reste des parcelles concernées se situent hors de cette zone urbanisée, dans un quartier périurbain environnant, sur les premières pentes du coteau pulliéran. Il est donc incorrect d'organiser le futur des parcelles en cause en considérant qu'elles se trouveraient au centre-ville de Pully. Comme évoqué *supra*, le Masterplan pour le Centre de Pully ne considère d'ailleurs pas que les parcelles concernées se trouvent au centre, ni même qu'il y aurait matière à réfléchir pour les y englober.

Concrètement, les parcelles en cause ne sont pas adaptées pour l'implantation future d'habitats collectifs de forte densité.

D'abord, le schéma Directeur de l'Est-Lausannois ne s'y trompe pas en considérant que les parcelles en cause se situent en zone « à dominante résidentielle ».

Ensuite, et surtout, le Plan général d'affectation de la Commune de Pully affecte la zone en cause à l'habitation de moyenne densité (Indice d'utilisation du sol de 0.85). Ce règlement, lequel prévaut sur le Plan de quartier mis à l'enquête publique, doit être respecté. Aucune raison ne justifie d'y déroger en augmentant la densité admissible.

Le rapport sur le processus d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT n'indique d'ailleurs aucune raison d'augmenter la densité des constructions possibles sur les parcelles en cause, celle-ci étant plutôt indiquée comme une conséquence de l'adoption du plan de quartier soumis à l'enquête publique, plutôt que comme une nécessité.

A ce propos, les opposants remarquent avoir émis durant toute la procédure de consultation nombre de griefs au sujet de la densification imposée par la planification projetée. Ces griefs n'ont pas été traités dans le rapport sur le processus d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT, de sorte qu'il ne leur est pas possible de comprendre les raisons de l'augmentation de la densification et de pouvoir faire valoir leur droit.

Les opposants rappellent que le PALM prévoit que dans les zones à bâtir déjà légalisées, les communes signataires du PALM ainsi que le Canton s'engagent à tout mettre en œuvre pour atteindre les densités minimales établies par le projet d'agglomération.

Ainsi, même en retenant que les parcelles en cause se trouveraient dans « une zone stratégique » - ce qui est contesté — la densité maximale pour cette zone serait de 200 hab./ha. A l'heure actuelle, la densité est de 140 hab./ha, sur les parcelles concernées. Or, à suivre les prévisions du plan de quartier mis à l'enquête publique, la densité augmenterait à 240 hab/ha (op. cit., p. 5). Une telle densité prévisible contreviendrait manifestement ainsi à la planification de rang supérieur actuellement en vigueur. Elle excèderait, en effet, manifestement la densité minimale prévue par le PALM, laquelle est le but à viser pour un tel site.

En tout état de cause, suivant les informations figurant dans le rapport suivant l'article 47 OAT la densité prévisible de 191 hab/ha ressortant du rapport sur le processus d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT ne s'explique pas, par des motifs rationnels, et apparaît davantage comme une finalité en soi — injustifiée — destinée à rentabiliser au plein sens du terme les parcelles en cause. Aucun motif de recherche de l'*optimum* pour la zone concernée n'a présidé à la fixation de ce chiffre.

On rappelle que, suivant la doctrine et la jurisprudence développée sur la base de l'art. 15 LAT, « les potentiels d'utilisation interne [des zones à bâtir existantes] doivent être mobilisés de manière cohérentes » (ATF 140 II 25, consid. 4.3). Concrètement, cela se traduit par la nécessité de prendre en considération les besoins réels attendus dans un horizon de 15 ans pour fixer les règles applicables à la zones (AEMISEGGER / KISSLING, no 17 ss ad art. 15 LAT, in AEMISEGGER (et al.) (édit.), Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Genève / Zurich / Bâle 2016 et les nombreuses réf.). Ainsi, l'augmentation des possibilités de construire en un lieu donné doit répondre à un réel besoin démontré. La densification n'est pas une fin en soi.

Autant que les cotes manquantes du plan de situation permette de la déterminer avec précision, la <u>hauteur maximale</u> des constructions de 16 mètres envisagée pour les constructions prévues sur les parcelles concernées par le Plan de quartier soumis à l'enquête publique – laquelle concerne aussi implicitement le problème de la densité – constitue une violation supplémentaire de la planification de rang supérieur constituée par le RCATC. A tout le moins, l'autorité planificatrice ne mentionne aucun intérêt prépondérant qui commanderait de prévoir une hauteur excédant la planification générale ressortant du RCATC. On rappelle que, sur le plan général, l'autorité planificatrice qui entend s'écarter de la planification générale, doit pouvoir justifier d'un intérêt propre justifiant de s'écarter de la réglementation générale (arrêt du TF 1C_279/2017 du 27 mars 2018, consid. 4.4 et les réf.).

Ainsi, ce règlement qu'il y a lieu de respecter faute de mise en évidence d'intérêts spécifiques contraires, prévoit à son article 37 des hauteurs maximales de 15 m pour la zone de moyenne densité, et 18m pour la zone de forte densité. Aucune raison ne commande d'admettre une hauteur de 16 m pour les nouvelles constructions dans la zone concernée.

Le dépassement de hauteur, laquelle pourrait en réalité excéder 16 mètres, suivant les remarques formulées sous point 2A *supra*, sortirait encore davantage de la règle générale de l'article 37 RCATC de sorte que l'exigence de motivation pour ce dépassement est accrue.

Le dépassement de hauteur entrainerait de plus divers problèmes de luminosité et de privation de vue au Sud / Sud-Ouest depuis les constructions existantes, *a fortiori* si les seuls dégagements laissés dans cette direction sont obstrués par des végétaux d'essence majeure de hautes futaies dont l'implantation est fixée par les plan et règlement sans aucune marge de manœuvre (art. 25).

A ce sujet, il n'existe aucune justification d'imposer aux propriétaires une telle restriction de leur possibilité de construire (déjà réduite par le cordon boisé situés sur les parcelles nos 107, 118

et 452), alors que les propriétaires de la parcelle no 117 en seront épargnés.

De même, le <u>nombre de niveaux</u> possible des bâtiments qu'il sera possible de construire sur les parcelles concernées par le Plan de quartier soumis à l'enquête publique contrevient également à la planification de rang supérieur constituée par le RCATC. Ce dernier autorise 4 niveaux, soit le rez-de-chaussée, deux étages et combles pour la zone de moyenne densité; 5 niveaux, soit le rez-de-chaussée, trois étages et combles pour la zone de forte densité.

Aucune logique – procédant d'une pesée des intérêts telle que requise par la doctrine et la jurisprudence précitées – ne commande d'autoriser 5 niveaux en application du plan soumis à l'enquête publique, ce qui correspond à une zone de forte densité.

A cet égard il est surprenant de constater que le RCATC prévoit quatre niveaux de construction pour une hauteur maximale de 15 mètres en zone de moyenne densité; alors que le règlement soumis à l'enquête prévoit pour une zone de même densité cinq niveaux de construction pour une hauteur maximale de 16 mètres, soit d'un mètre de plus!

Force est de relever que la Commune de Pully ne démontre pas par une pondération des intérêts qu'il serait justifié de s'écarter dans la zone concernée de la réglementation générale du RCATC.

Sur ces points également, à l'image de la densité visée, la hauteur et le nombre de niveaux autorisés des bâtiments envisagés dans le périmètre du Plan de quartier soumis à l'enquête publique apparaissent comme des finalités *per se*, non comme la recherche d'un *optimum*.

En tout état de cause, il n'est pas possible de fixer les règles du plan de quartier projeté en se basant sur la gabarit du bâtiment situé sur la parcelle no 452. Sa hauteur et son apparence sont totalement différentes des immeubles massifs prévus sur les parcelles non construites de la zone concernée, d'où son recensement! Il eut été plus logique de prendre comme référence l'ensemble des autres immeubles « contemporains » déjà bâtis sur le site d'une hauteur maximale de 15 mètres, soit trois niveaux sur rez.

Enfin, le dépassement caractérisé des VLI concernant le bruit exclut la densification le long du Chemin des Roches. Ce dépassement des VLI est admis par l'art. 7 du règlement soumis à l'enquête publique. Les mesures préconisées, notamment l'éloignement de quelques mètres de la route ou encore l'affectation des locaux « côté route » à un usage non sensible au <u>bruit</u> est incompatible avec un quartier que l'on voudrait fortement densifier. Au bruit actuel déjà excessif, viendrait s'ajouter le bruit actuellement inexistant des véhicules des futurs nombreux habitants appelés à rejoindre les habitations projetées.

L'implantation prévue pour le bâtiment envisagé sur la parcelle no 118 est, à cet égard, inadéquate puisqu'elle impose suivant l'art. 7 du règlement de zone à affecter les locaux situés au Sud (soit ceux qui ont la vue sur le lac) aux usages non sensibles au bruit. L'implantation possible devrait être fixée en retrait du chemin des Roches.

Ainsi, conformément aux principes développés en application de l'article 11 LPE, lorsque les VLI sont déjà dépassées – ce qui est le cas en l'espèce – les limitations à la source doivent être plus sévères. Ce sont mêmes les valeurs de planification qui doivent être respectées. Concrètement, cela signifie de ne pas augmenter la charge de trafic en densifiant encore davantage les parcelles concernées. Le rapport sur le processus d'aménagement au sens de l'article 47 OAT prévoit ainsi une augmentation de 370 mouvements de véhicules par jour.

En tout état de cause, les mesures constructives préconisées n'ont aucun impact sur la limitation à la source du bruit.

En définitive, vu les motifs qui précèdent, le Plan de quartier « Roches / Rochettaz » soumis à l'enquête publique contrevient à la planification de rang supérieur.

D. Violation de la LPN

Suivant la jurisprudence, lorsqu'elles adoptent un plan de quartier, les autorités en charge de l'aménagement du territoire doivent prendre en considération les exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral de la protection de l'environnement au sens large, notamment la LPN (cf. ATF 129 II 63 consid. 3.1 p. 68; 121 II 72 consid. 1d p. 76; arrêt 1C_425/2008 du 26 janvier 2009 consid. 3.2).

Le bâtiment construit sur la parcelle no 452 est recensé avec la note 3 à l'inventaire du patrimoine architectural du canton de Vaud, notamment pour son architecture de style Heimatstil, ses éléments d'origine, ses façades agrémentées de loggia et de treillages, soit en particulier pour son apparence extérieure.

Il ne fait pas de doutes que la densification projetée sur l'ensemble du périmètre du Plan de quartier soumis à l'enquête publique, laquelle va conduire à autoriser des immeubles massifs de même hauteur, va détruire l'apparence du bâtiment historique que le règlement prétend protéger. Seul l'autorisation d'immeuble d'une hauteur maximale de 15 mètres à distance suffisante du bâtiment construit sur la parcelle no 452 va préserver son apparence protégée ; les parcelles environnantes étant d'ailleurs décrites comme abritant une végétation et un paysage remarquables également protégée (parcelles no 107, 452 et 118).

L'intérêt à la protection de la construction située sur la parcelle no 452 et le jardin d'agrément qui y est joint sur la parcelle no 118 doit être pris en considération dans le contexte de la modification des règles de planification applicables à la zone concernée.

Les opposantes Mmes Yvonne et Manon DELISLE, copropriétaires en mains communes des parcelles nos 118 et 452 et leurs parties intégrantes, s'opposent non seulement à la formulation de l'article 14 du Règlement joint au plan de quartier soumis à l'enquête publique en ce sens que cette disposition excède dans ses conséquences le besoin de protection résultant de l'attribution de la note de 3. On ne voit d'ailleurs pas l'utilité de cette disposition dans un règlement d'aménagement du territoire, les dispositions légales applicables en la matière étant suffisantes.

A supposer que l'article 14 précité soit nécessaire, celui-ci devrait se limiter à constater que la construction sise sur la parcelle 452 bénéficie d'une note de 3 au recensement architectural du Canton de Vaud, les conséquences de celle-ci — au demeurant contestées — n'ayant pas à y figurer, spécialement les deux dernières phrases.

Mais encore, elles s'opposent à l'obligation de bâtir ressortant de l'art. 28 du règlement. Dans la mesure où la villa construite sur la parcelle no 452 forme un ensemble avec son jardin d'agrément sur la parcelle no 118, le tout bénéficiant d'une note de 3 au recensement architectural, cette dernière parcelle doit rester libre de construction. Cela signifie que sa disponibilité rendue nécessaire par l'article 15 al. 4 et même 15a LAT n'est pas garantie. Cela fait non seulement obstacle à l'augmentation des possibilités de construire sur ces parcelles, mais encore cela empêche de figurer dans les parcelles censées devoir être bâtie dans un certain horizon temporel.

Cette obligation de construire ne tient absolument pas compte de l'intérêt à la protection du site.

E. Défaut d'équipement des parcelles en cause, notamment des accès aux parcelles à construire

Les opposants contestent que les parcelles non bâties incluses dans le périmètre du Plan de quartier Roches / Rochettaz soumis à l'enquête publique soient équipées à satisfaction de droit pour la construction future d'habitation de grandes densités.

L'accès aux parcelles actuellement non-bâties résulte, pour partie, de servitudes de passage dont les assiettes sont largement insuffisantes et non aménagées pour absorber le trafic surnuméraire des véhicules en direction des immeubles envisagés, soit 370 mouvements supplémentaires de véhicules par jour. La largeur des voies d'accès concédées par les servitudes de passage ne permet pas de créer une voie de 4.45 comme mentionnée dans le rapport sur le

processus d'aménagement au sens de l'art. 47 OAT. Il n'est pas possible d'imposer aux propriétaires de la parcelle no 105 une aggravation de la servitude existante pour desservir de nouveaux immeubles. De même, les véhicules de sécurité ne seraient pas en mesure d'emprunter ces voies en cas d'intervention d'ampleur (police, pompier, ambulance).

Aucun passage, y compris piétonnier, par la parcelle no 118 n'existe et ne peut donc être aménagé. Le mur de clôture et le portail bordant la parcelle cette même parcelle (côté Chemin des Roches) sont protégés. Il n'est donc pas question qu'un passage, y compris piétonnier, soit aménagé à travers cette parcelle depuis ce côté.

L'accès par l'Impasse du Chemin des Roches, même aménagée, est insuffisant pour absorber l'augmentation de circulation. Il n'est pas non plus indiqué d'augmenter le bruit à cet endroit compte tenu des VLI déjà dépassées.

Enfin, la proposition de créer un accès par la parcelle no 4'026 en direction des parcelles à bâtir table sur la cession d'un passage par les propriétaires concernés, passage inexistant à l'heure actuelle.

En définitive, faute d'accès suffisant aux parcelles à construire, il faut considérer que la condition de l'équipement fait défaut.

On rappelle à ce sujet que l'absence d'accès garantit aux différentes parcelles actuellement non-bâties, notamment par la parcelle no 118, contrevient à l'obligation de l'art. 15 al. 4 let. d LAT de garantir la « disponibilité juridique » des terrains concernés par la planification (cf. AEMISEGGER / KISSLING, nos 102 et 112 ad art. 15 LAT, in AEMISEGGER (et al.) (édit.), Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, Genève / Zurich / Bâle 2016).

Suivant la doctrine, vu que l'équipement est une condition de délivrance du permis de construire et donc un élément qui garantir que le terrain puisse être réellement construit, il est nécessaire que l'équipement soit - lui aussi – garanti juridiquement. Cette garantie doit exister avant que le plan d'affectation révisé entre en vigueur (cf. Jacques DUBEY, La garantie de la disponibilité du terrain à bâtir : à propos des art. 15 al. 4 let. d et 15a LAT, in ZUFFEREY / WALDMANN (édit.), Révision 2014 de la loi sur l'aménagement du territoire, Zurich 2015, p. 175 ss, spé. 194 s.).

L'absence d'accès suffisant contrevient ainsi à l'art. 15 al. 4 let. d LAT.

Pour ce motif également, la planification proposée ne saurait être mise en œuvre.

F. Arborisation des parcelles et droit à la vue et à l'ensoleillement

L'article 25 du Règlement joint au PQ « Roches-Rochettaz » prévoit l'arborisation à conserver et les nouvelles plantations à effectuer. Les emplacements de ces végétaux sont définis comme « indicatifs » (al. 2 *i.f.*), alors que la même disposition du Règlement prévoit un axe de plantation coercitif Nord-Sud (al. 3).

Il découle de cette formulation apparemment contradictoire que les propriétaires des parcelles concernées seront tenus de procéder à des plantations d'arbres de grande taille « en coulisse » dans les espaces laissés libres par les constructions de grande taille envisagées.

De manière générale, les opposants contestent l'obligation de planter des arbres de haute futaie dans l'axe Nord-Sud.

Cela revient à combler la seule échappée vers le lac.

Il n'existe aucun intérêt public qui commanderait de combler cet espace par des végétaux de haute taille. L'intérêt privé des opposants au maintien d'un certain dégagement — déjà particulièrement atteint par la densification projetée — doit prévaloir sur la promotion du caractère unitaire et naturel du jardin allégué dans le rapport suivant l'article 47 OAT.

A titre particulier, les opposantes Mmes Yvonne et Manon Delisle, copropriétaires en mains communes des parcelles nos 118 et 452 et leurs parties intégrantes font également valoir que la parcelle no 118 abrite déjà un large cordon boisé protégé à conserver. Comme tenu de cette lourde restriction de propriété grevant déjà cette parcelle, l'obligation de planter arbres et strates arbustives prévue par le PQ « Roches-Rochettaz » ne doit alourdir encore cette charge en imposant la plantation d'autres arbres d'essence majeure sur celleci.

Les opposantes Mmes Yvonne et Manon DELISLE font, enfin, valoir que l'implantation du bâtiment envisagé sur la parcelle no 118 n'est pas à une distance suffisante du cordon boisé à protéger.

3. Conclusions et remarques finales

Compte tenu de ce qui précède, les opposants concluent à l'admission de leur opposition, soit par conséquent :

Principalement:

A l'annulation et à la répétition de la mise à l'enquête publique du Plan de quartier Roches-Rochettaz après complètement du dossier pour le rendre conforme aux dispositions citées dans le corps de l'opposition.

Subsidiairement:

Au refus de l'adoption du Plan de quartier Roches-Rochettaz compte tenu des arguments développés *supra*.

Les opposants se réservent de compléter la présente opposition suivant le sort qui lui sera réservé.

Veuillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Conseillers Municipaux, l'expression de mes sentiments respectueux.

Léonard Bruchez, av.

Annexes: ment.



L.es soussignés Monique et .Paul.NASCH
déclarent donner mandat à titre individuel à Léonard Rrightez. Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, membre de l'Ordre des Avocats Vaudois, à Lausanne, aux fins de les représenter et d'agir en lew nom dans le cadre de l'affaire. Plan de quartier. Roches-Rochettaz à Pully.
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
Les soussignés déclarent élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à .Pully, le 30 janvier.2019
Signature(s): Jouly Law J-



La soussignée Catherine de Lattre
déclare donner mandat à titre individuel à les nard BRUCHEZ Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, mambre de l'Ordre de la Paix 4.
dans le cadre de l'affaire PP() P Production de l'agir en
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
La soussigné déclare élire / ne pas-élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Pully le 2 mass 2019
Signature(s): Cde la tre



La soussignée Amoos Calleine
déclare donner mandat à titre individuel à le'ouard BRUCHEZ Me Erançois ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, membre de l'Ordre des Avocats Vaudois, à Lausanne, aux fins de la la représenter et d'agir en SOU nom dans le cadre de l'affaire Pau AR QUALTER ROCUES — ROCUE H.A.
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
Lo soussigné déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Pelly le 3 février 2019
Signature(s): C. Auloct



Lui soussignée Francis de Cathe
Lui soussignée Françoire de Lattre Maillet
déclarent donner mandat à titre individuel à leo nard BRUCHEZ Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat,
dans le cadre de l'affaire PPAR P.M.
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
L soussigné déclare élire / ne-pas-élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Pully le 27 Jévrier 2019
Signature(s) Attack



La soussigné Philippe Kulu 7 Ru de la Fin Cartaillad
déclare donner mandat à titre individuel à légnard BRUCLYET. Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Çase postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, manubre de l'Outre de la Paix 4.
membre de l'Ordre des Avocats Vaudois, à Lausanne, aux fins de
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
L. soussigné déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Contoullod le 31 journeur 2019
Signature(s): La



La soussignée Nicole HAULIN, av Rochettaz 16
1009 Pully
déclare donner mandat à titre individuel à leouard RRUCHEZ. Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat,
membre de l'Ordre des Avocats Vaudois, à Lausanne, aux fins de . La représenter et d'agir en . Son nom dans le cadre de l'affaire
J. S. J. L.
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
L.Q soussigné déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Pully le 8 février 2019
Signature(s):



Les soussignés Jritz Lischet
Margrit Lusaler
déclare.v.t donner mandat à titre individuel à
Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, membre de l'Ordre des Avocats Vaudois à Lausanne que fins de la
membre de l'Ordre des Avocats Vaudois, à Lausanne, aux fins de
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
L soussigné déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Pully le 3 fairies 2019
Signature(s): M. Lüscher



La soussignée YVONNE DECISCE
déclare donner mandat à titre individuel à Leonard BRUCHEZ. Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, mambre de l'Ordre des Avocats Vendois à Leonard.
dans le cadre de l'affaire . P. Cossa de sous con le Roche Roche Tochetta
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives on arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
L.C. soussigné déclare élire / ne pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandata domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il pourra être réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.
Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du domicile du mandataire et l'application du droit suisse et du droit vaudois.
Ainsi fait à Mechanich le 31-01-2010
Signature(s): ESS le



PROCURATION
L. a. soussigné. e. MANON DEZISCE
déclare donner mandat à titre individuel à Me François ROUX, avocat, Rusconi & Associés, Rue de la Paix 4, Case postale 7268 à 1002 Lausanne, avocat, membre de l'Ordre des Avocats Vaudois, à Lausanne, aux fins de représenter et d'agir en nom dans le cadre de l'affaire Plan de quartier Roches-Rochetta 7, Pully Thre à lenguête du 13 ferme, au 14 mars 2019
La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civ les, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rediger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou désonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.
Sous sa responsabilité, le mandataire peur se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.
L.A. soussigné déclare étire / se pas élire (biffer ce qui ne convient pas) domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié prefet de la juridiction saisie.
Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et déboursés.
Le présent mandat peut être résilié par chaqune des parties.
A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les
Pour tous différends ou litiges qui d'sulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du demicile du mandataire et l'application du droit vaudois.
Ainsi fait à 1700 Friburg le 24.02 2019
Signature(s): Delisle



Municipalité de Pully Direction de l'urbanisme et de l'environnement Chemin de la Damataire, 13 1009 Pully

Objet: Opposition au plan de quartier « Roches-Rochettaz »

mis à l'enquête publique à Pully du 13 février au 14 mars 2019

Monsieur le Syndic,

Madame, Messieurs les membres du Conseil Municipal,

Par la présente, **nous avons l'honneur de faire opposition** au plan de quartier « Roches-Rochettaz » mis à l'enquête publique du 13 février au 14 mars 2019 pour les raisons énumérées ci-dessous :

(1) Densification

La valeur-cible de densité en habitants constitue un point clé de l'élaboration du plan de quartier. C'est elle qui devrait déterminer l'indice d'utilisation au sol.

Et non l'inverse à savoir on définit des emprises au sol et des gabarits qui nous donne une surface brute de plancher, SBP, à partir de laquelle on déduit un IUS. Puis on calcule une densité et on vérifie comment elle se situe par rapport aux objectifs du PALM.

* méthodes de calcul de la densité

On comprend donc que la méthode de calcul de la densité a un impact considérable sur l'IUS et ainsi sur toutes les dimensions des futures constructions.

Or, le rapport OAT suppose un ratio de 1 habitant pour 50 m2.

(à noter que cette valeur ne figure pas explicitement dans le rapport OAT mais qu'on peut la déduire de la SBP totale et du nombre total d'habitants par une simple division)

Ce ratio correspond à l'inverse de la surface moyenne par habitant.

Nous contestons cette valeur trop forte car considérer 1 habitant pour 50 m² en ces temps de pénurie de logement semble peu réaliste.

Cette valeur contredit la justification par l'invocation des planifications de rangs supérieurs d'obtenir une densité comparable aux valeurs des densités des secteurs considérés comme stratégiques par le PALM.

Elle n'est pas cohérente avec l'argumentaire du rapport OAT énumérant tous les atouts du secteur du plan de quartier : en périphérie du centre, proche des transports publics,...

Cette valeur contredit aussi le ratio retenu dans l'étude de trafic du rapport OAT pour le calcul des places de vélo. Il est supposé 1 vélo pour 40m2.

Le rapport OAT annonce ainsi 287 habitants au total page 6 puis quelques pages plus loin (p19) dans les annexes un total de 359 vélos.

Il y aurait donc plus de vélos que d'habitants!

Cette valeur contredit enfin la valeur donnée pour la *surface moyenne par habitant* dans le canton de Vaud que nous avons trouvée sur plusieurs sites internet relevant du canton dont le bureau des statistiques. On considère une valeur de 42 m2. Il s'agit comme indiqué d'une moyenne cantonale donc on peut supposer que pour une zone urbaine de moyenne densité, bien desservie par les transports publics, elle devrait être plus faible.

* Variations de densité en fonction du IUS et/ou de la surface moyenne

- Si l'on prenait un habitant pour 40 m2, ce qui supposerait que tous les vélos aient un propriétaire (hypothèse plus que probable...), on obtiendrait un total de 355 habitants soit une densité de 237 hab/ha. On se rapproche ainsi de la limite supérieure (250) des objectifs de densification fixés par le PALM pour des secteurs stratégiques.

L'IUS de 1 paraît donc d'un coup beaucoup plus élevé!

- avec un IUS de 1 il faut descendre à 37.8 m2 de surface moyenne pour atteindre une densité de 250 habitants soit l'objectif de densité pour un secteur stratégique 37.8 m2, c'est 150 m2 pour 4 personnes ce qui ne nous semble pas une sous-estimation.

En considérant juste comme hypothèse une surface moyenne plus faible mais raisonnable et réaliste alors, la commune aurait pu obtenir la même densité pour un IUS plus faible et donc un projet moins surdimensionné <u>qui n'ait pas besoin de déroger aux règles du RCATC</u>

Par exemple, avec une surface moyenne de 40m2, un IUS de 0.8 suffit pour atteindre la densité obtenue par le projet.

En conclusion, un IUS de 1 ne se justifie même pas en invoquant un objectif de densification forte.

On a donc une donnée clé, la surface moyenne habitant, que l'on ne trouve nulle part dans le dossier mis à l'enquête, égale à 50 m2 et qui a des répercussions sur tout le projet.

- soit cette hypothèse sur la surface moyenne est trop haute et alors, on pourrait diminuer l'IUS tout en conservant le même gain en habitants et éviter les dérogations au RCATC
- soit le plan vise une surface moyenne de 50m2 dans le futur quartier mais alors les logements proposés à la location ou l'achat ne seront pas abordables au plus grand nombre. Et le projet aura manqué sa vocation de densification pour l'intérêt public. Il se résumera à une opération immobilière.

Nous demandons donc à ce que soit abaissée la surface moyenne par habitant retenue Et que le projet soit revu en conséquence.

(2) Non-intégration du bâti dans l'existant

La jurisprudence fédérale précise que si la densification répond à un intérêt public important, elle ne saurait avoir lieu de manière désordonnée et que les nouvelles constructions doivent s'intégrer au milieu bâti existant afin de ne pas lui porter préjudice (ATF 113 la 266 consid. 3a p. 269). En effet, l'objectif d'une meilleure utilisation du sol (art. 1 al. 2 let. a^{bis} et 3 al. 3 let. a^{bis} LAT), par une densification de la zone à bâtir, n'a pas pour effet de supprimer les exigences d'intégration des constructions de l'art. 3, al. 2 let. b LAT, qui contribuent aussi à garantir un développement harmonieux du pays (art. 1 al. 1 LAT) (cf. arrêt AC.2015.0126 précité consid. 2d), la densification ne devant pas porter préjudice au milieu bâti existant.

Le rapport OAT (p6) rappelle ainsi l'orientation 3 du PALM qui exige d' «associer toute densification à un urbanisme de qualité».

Par conséquent, selon l'article 1 du règlement, le plan de quartier devrait entre autres :

- développer une urbanisation adéquate du secteur en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales, en tenant compte du site bâti alentour,
- présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non-bâti

- assurer un aménagement cohérent de l'ensemble du périmètre
- favoriser une utilisation rationnelle et judicieuse du sol

En l'état du projet, ces objectifs ne sont malheureusement pas atteints.

* le PQ ne présente pas un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti.

L'ajustement des périmètres d'évolution des constructions remet en cause l'unité architecturale du projet en tant que tel. Le projet prévoyait de longs bâtiments nord-sud mais le bâtiment qui devait être situé à cheval sur les parcelles 4026, 117, 118 a été abandonné. Il laisse place à une tour sur une petite parcelle!

Le rapport OAT retient un système de coulisses bâties orientées Nord mais sur la parcelle 4026, il y aura un plot. Le futur bâti ne sera pas homogène.

Par ailleurs, les parcelles sur lesquelles des constructions nouvelles sont prévues à savoir 113, 114, 117 et 118 mais aussi 4026, 451 et 483 appartiennent à différents propriétaires (5 pour le moment). La réalisation du plan de quartier ne se fera pas en une seule phase. Or, le règlement ne prévoit que des périmètres d'évolution de construction, un volume à l'intérieur duquel les propriétaires sont libres de choisir la forme et l'esthétique des bâtiments. Rien n'oblige donc le propriétaire de la parcelle 118 à construire un bâtiment proche esthétiquement de ceux des parcelles 113, 114 et 117.

Le règlement du PQ en l'état ne garantit donc pas un traitement unitaire et homogène du bâti.

* Le plan de quartier ne tient pas compte du bâti alentour

Le rapport OAT (p15) indique que « le quartier est actuellement occupé par un ensemble urbain de moyenne densité constitué de villas et de petits immeubles de logements collectifs »

Or, les périmètres d'évolution des constructions ainsi que les gabarits permettent la construction de bâtiments dont les dimensions correspondent à des bâtiments affectés en zone de forte densité voire au-delà. (cf. points (4) et (9) de cette lettre).

Les hauteurs des futures constructions des parcelles calculées selon l'article 19 du RACTC pourront toutes dépasser les 16m se situant ainsi au-delà de la zone de moyenne densité selon le RCATC.

L'immeuble de la parcelle 114 est même hors catégorie puisqu'il pourra dépasser les 19m soit une hauteur non autorisée par le règlement communal RCATC alors qu'il se trouve dans une zone de moyenne densité

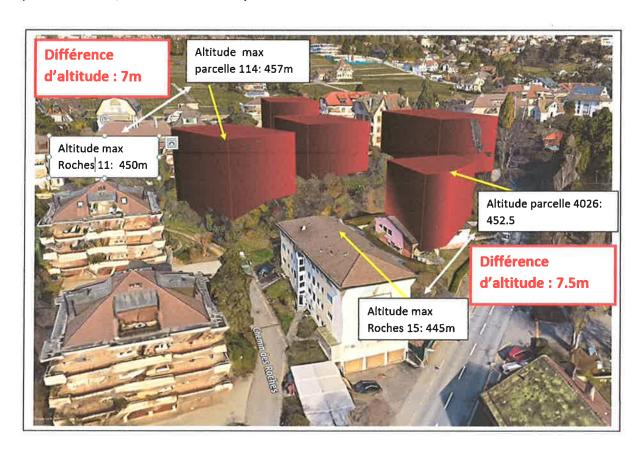
n° de	Hauteur maximale du	Zone densité selon
parcelle	bâtiment (art. 19 RCATC)	RCATC
113	17.5 m	forte
114	19.5 m	au-delà de forte
117	16.5 m	forte
118	17.5 m	forte

Les coupes longitudinales/transversales du plan1:500 ne permettent pas vraiment de se rendre compte de la taille des futures bâtiments. Aucune valeur numérique ne figure sur les coupes. Il aurait été opportun d'ajouter de nouvelles coupes longitudinales, avec mention des lignes d'altitudes, ce qui aurait permis de mieux saisir le problème d'intégration urbanistique du projet vis-à-vis des constructions existantes.

Nous avons donc cherché à créer une image en 3D afin de mieux visualiser l'impact des futures constructions dans l'environnement actuel du quartier.

Nous avons effectué des mesures sur le plan 1 :500 aussi précises que possible et utilisé les logiciels Google Earth. Nous avons vérifié les valeurs obtenues pour les hauteurs avec les données de parcelles fournies par SIGIP, le système d'information géographique intercommunal de Pully et Belmont-sur-Lausanne.

Pour des parcelles situées au sud du projet, nous pouvons observer *une différence d'altitude de plus de 7m* entre les bâtiments des parcelles 114, Roches 11 d'une part et ceux des parcelles 4026/Roches 15 d'autre part.



Note: - pour l'altitude maximale des futures constructions nous avons repris les cotes du plan 1 :500 - l'altitude maximale des bâtiments existants correspond à la limite supérieure du toit, soit le point le plus haut.

Le rapport OAT (p19) affirme que « la volumétrie proposée est celle d'immeubles compacts, reprenant la surface moyenne des bâtiments existants, soit entre 250 et 400m2 par niveau et par immeuble ».

Or, en prenant les mesures directement sur le plan 1:500, nous avons obtenu des volumétries variant de 65 à un peu plus de 300m2 pour les bâtiments existants. La volumétrie des futures bâtiments est donc *très supérieure*.

Aucun bâtiment ne présente un gabarit plus imposant que les futures constructions. Les immeubles de cinq niveaux que permet le projet ne peuvent s'inscrire dans un quartier résidentiel composés de villas et de petits immeubles de 3 ou 4 étages.

L'enclavement de ces constructions augmente encore l'effet « corps étranger ».

Si la commune de Pully a fait un pas en direction des opposants dans le projet qu'il présente en 2019 par rapport à 2015 en supprimant un niveau, nous estimons aujourd'hui que le projet n'est toujours pas recevable. En effet, les constructions telles que prévues dans le Plan de Quartier écraseront par leur masse les villas et immeubles alentour et condamneront le quartier à être durablement disharmonieux.

Par ailleurs, ces bâtiments seraient orientés Nord-Sud alors que la quasi-totalité des bâtiments existants sont orientés Ouest-Est.

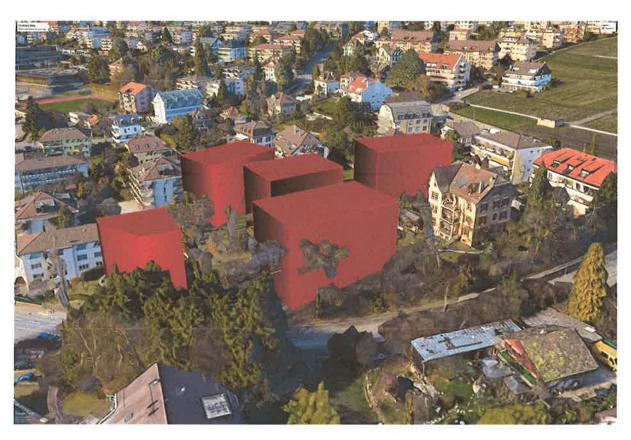
Les futures constructions du plan de quartier de par leur volume, leur orientation et la forme plate de leurs toitures créent donc une *importante rupture du domaine du bâti*.

* Les futures constructions ne respectent pas l'unité architecturale du quartier et ne garantissent pas la protection du bâti.

La parcelle n°452 est occupée par la maison du Carillet, une maison début du XXème siècle figurant en note 3 dans l'inventaire architectural du canton de Vaud. Compte-tenu de la présence d'une maison classée, le plan de quartier aurait dû respecter une exigence plus élevée d'intégration dans le bâti.

Le rapport OAT (p6) rappelle l'orientation 3 du PALM qui exige de «protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural et paysager».

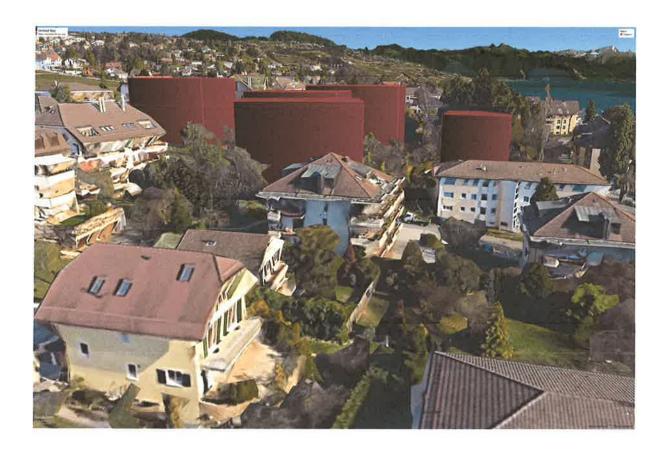
Le prestige de la maison du Carillet suppose logiquement que ses abords ne soient pas contrariés par l'abord d'un projet de construction invasif.



Or, comme le montre la vue ci-dessus, cette maison sera encerclée au sud et à l'ouest par les futures constructions des parcelles 113, 117 et 118.

Pour rappel, le 2^e argument invoqué par la commune en 2009 pour refuser le permis de construire était la préservation de la maison Heimatstil. Les alentours de l'immeuble doivent donc respecter cette valeur patrimoniale en choisissant un style de construction harmonieux afin de ne pas compromettre la mise en valeur de cet édifice. Cf. art. 32 RCATC. Or les

futures constructions, de par leurs proportions (hauteur surtout), ne s'intègreront pas à leur environnement et défigureront le quartier (cf. art 39 RCATC et art 86 LATC).



Le PQ ne répond pas donc pas aux normes et aux planifications relatives à la création et au maintien du milieu bâti. Il ne s'intègre pas finement dans son environnement naturel et bâti.

(3) Traitement du patrimoine paysager

Selon le PALM et autres planifications de rang supérieurs, il faut associer densité et qualité. Le traitement du patrimoine paysager est un des critères d'attribution de qualité.

Le rapport OAT (p6) rappelle ainsi l'orientation 3 du PALM qui exige de « protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine paysager » ainsi que de « renforcer l'offre et la répartition spatiale d'un réseau d'espaces verts de proximité à hautes valeurs sociale, écologique et paysagère.»

Cet aspect est d'autant plus important à traiter pour ce plan de quartier que « le quartier jouit ... d'une végétation et d'un paysage remarquables » comme le rappelle le rapport OAT (p15)

Or, la mise en application de ce PQ ne garantit plus la survie d'un écran de verdure situé le long de la limite ouest de la parcelle 114. En effet, dans le cadre des travaux de renouvellement des canalisations de l'impasse du chemin des Roches, il est prévu l'abattage de neuf arbres afin de permettre les travaux de renouvellement des canalisations de l'impasse du chemin des Roches.

En l'espèce, sept des neuf arbres ont un diamètre supérieur à 30 cm et sont donc protégés. Par ailleurs, de par l'ampleur des travaux, la survie des arbres conservés n'est pas garantie.

La disparition programmée (abattage) ou accidentelle de ces arbres par abattage va totalement modifier le paysage du quartier. Ces arbres jouent un rôle déterminant pour le quartier au vu de leur valeur botanique et paysagère.

Or, le projet litigieux ne prévoit pas le remplacement de ces arbres, puisque la seule action compensatoire mentionnée serait la création de 2 coulisses végétales à l'est de la parcelle 114.

La mise en place d'une troisième coulisse végétale à l'ouest de la parcelle 114 prévue lors des projets de plan de quartier de 2010 a été supprimée on ne sait pourquoi. Nous demandons la réintroduction de cette coulisse végétale par le remplacement des arbres abattus afin de minimiser l'impact des nouvelles constructions.

Nous entendons donc que des dispositions crédibles soient prises, soit pour la conservation des arbres existants, soit pour la plantation, dès les travaux routiers terminés, de nouveaux arbres

Nous aimerions également attirer votre attention sur la présence sur ce terrain de certains arbres d'essence indigène qu'il serait indispensable de conserver un châtaignier (diamètre du tronc : 100cm.) un noyer (diamètre du tronc : 50cm.) Leur maintien est essentiel et, inclus à l'emplacement prévu des « coulisses végétales », contribuerait à la mise en valeur du site potentiel. Nous demandons à ce que le règlement du PQ soit modifié de telle sorte à interdire explicitement leur abattage et à garantir leur conservation.

Nous trouvons le règlement du PQ un peu timide. Trop de latitude est laissée aux propriétaires de parcelles à construire. Ainsi, les mentions « à titre indicatif » pour l'emplacement et le nombre d'arbres à planter ne sont guère contraignantes. Aussi, nous demandons la refonte de l'article 25 du PQ afin de réintroduire dans cet article le nombre minimum d'arbres à planter dans chaque coulisse.

Rien ne garantit en l'état la conservation du patrimoine paysager. S'ils sont replantés, tous les arbres peuvent être abattus. Mais combien d'années faudra-t-il attendre pour avoir des arbres de grande taille? L'impact visuel du périmètre sera impacté négativement pendant des années.

(4) Dérogations excessives par rapport à la réglementation actuelle

Un plan de quartier peut s'écarter des normes de plan général d'affectation. Cependant, les dérogations à la réglementation ne doivent pas devenir la règle et vider la réglementation supérieure de sa substance. Dans le cas présent, cette règle n'est pas respectée. Le règlement de ce plan de quartier déroge de façon excessive au RCATC et à ses règles moyenne densité notamment en ce qui concerne le coefficient d'utilisation du sol, le nombres de niveaux autorisés, la hauteur des constructions ainsi que les distances aux limites, entre bâtiments et par rapport à la voie publique.

* Dérogations excessives quant à l'indice d'utilisation du sol, IUS

Nous contestons l'article 11 du règlement du PQ qui indique que «l'indice d'utilisation du sol est de 1». Cette densification du quartier est encore trop élevée vu qu'elle fera passer l'IUS de 0.85 à 1. Cet IUS correspond en outre à une zone de forte densité ce qui est contraire à l'article 4 du règlement qui stipule que « l'ensemble du périmètre du PQ est affecté en zone d'habitation de **moyenne** densité ».

Comme déjà expliqué, nous contestons la méthode de calcul pour les habitants et dénonçons une sous-estimation de la densité ce qui conduit à une hausse du IUS.

Cette nouvelle version du PQ a diminué l'IUS à 1 mais pourquoi ne pas avoir retenu un IUS de 0.9 tel que préconisé par un amendement accepté le 16 novembre 2015 par la commission d'urbanisme lors de l'examen du plan de quartier mis à l'enquête en 2015 ?

* Dérogations excessives sur les limites obliques (article 18 RCTAC). Le milieu de la façade du bâtiment de la parcelle 114 se trouve à 5 mètres de la limite de la propriété, et l'angle le plus rapproché se trouve à 2.5 mètres (angle qui correspond à la hauteur maximale du bâtiment). Il ne devrait pas y avoir plus de 1 mètre de différence. Un calcul similaire peut s'appliquer pour les autres parcelles de plan de quartier

* Dérogation excessive par rapport aux distances aux limites

article 16 RCATC). Selon le RCATC en vigueur, un immeuble de 15 mètres de haut avec une façade ne dépassant pas 16 mètres, calculé selon l'article 19, devrait se situer à 10 mètres de la limite de la propriété. Dans le cas de la parcelle 114, la longueur totale étant d'environ 30 mètres, on pourrait rajouter 4.8 mètres supplémentaires. Ce cas limite serait possible avec un bâtiment en L longeant les limites de propriété ouest et sud de hauteur maximale mais très étroit afin de pouvoir respecter l'IUS. Cela ferait un total de 14.8 mètres. Actuellement la distance est de 5 mètres, soit une différence de 9.8 mètres.

Compte-tenu de la distance aux limites du bâtiment sis au chemin des Roches, 11 de 7m, on devrait avoir une distance minimum de 7+14.8= 21.8 m ce qui ne serait pas possible car la parcelle n'est pas assez grande. Les dimensions du bâtiment devraient être revues. Pas avec le PQ qui imposerait une distance minimale de 12m comme le montre cette image.



Un calcul similaire peut s'appliquer pour les parcelles 4026/4027. On obtient :

Distance minimale		selon art. 19 RCATC	selon PQ
entre 114/Roches 11	(avec H = 19.5 m)	21.8 m	12 m
entre Roches 15 / 4026	(avec H = 16 m)	18.5 m	13 m

* Dérogations excessives au règlement communal pour la hauteur des bâtiments (article 37 RCATC). Le règlement communal en vigueur limite à 15 mètres la hauteur des constructions, hauteur calculée selon l'article 19 de RCATC. Par exemple, la hauteur du bâtiment sur la parcelle 114, en se basant sur le plan 1:500 et en utilisant la méthode décrite à l'article 19 de la RCATC, correspondrait à 19.5 mètres. Un calcul similaire peut s'appliquer pour les autres parcelles de plan de quartier.

Pour cette parcelle, la hauteur moyenne dépasse même la hauteur maximale autorisée en forte densité à savoir 18m.

* Dérogations excessives quant à l'article 10 du RCATC

L'article 10 du RCATC préconise que « la surface bâtie déterminante ne peut excéder 20% de la surface constructible de la parcelle et ce pour toutes les zones à bâtir».

Or sur le plan 1:500, nous pouvons constater après calculs que ce rapport dépasse largement les 20%. Pour la parcelle 114, il est même près de 30% (29.3) soit 50% de plus que le maximum autorisé dans tout Pully.

Ce rapport dépasse ainsi même les valeurs à respecter même en forte densité.

Nous contestons le contenu de l'article 2 et les périmètres d'évolution des constructions indiqués sur le plan 1 :500.

(5) Périmètres d'évolution des constructions et gabarits

A l'intérieur des périmètres d'évolution des constructions et des gabarits, les propriétaires de parcelles constructibles peuvent implanter tout type de bâtiment tant qu'il respecte l'IUS de 1. Selon ses formes, il peut y avoir cumul des dérogations excessives décrites au point précédent ce qui finit par vider la réglementation supérieure de sa substance.

Cela conduit alors à ce que la densification porte préjudice au milieu bâti existant et à ses habitants notamment.

Nous contestons les périmètres d'évolution des constructions et gabarits.

Cela induira une source de nuisances pour les habitants ainsi que des immissions excessives.

Ainsi, la réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel ; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants du bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. Enfin, elle définit une norme de densité des constructions (AC.2015.0055 du 21 janvier 2016 consid. 4b).

Or, comme déjà dit, les dérogations excessives par rapport au RCATC peuvent conduire à des distances aux limites entre bâtiment beaucoup trop faibles.

* immissions excessives / nuisances sonores

Nous contestons ainsi les périmètres d'évolution de construction de la parcelle 114 notamment ses limites ouest et sud. En effet, pourrait être implanté un bâtiment dont l'extrémité ouest de la terrasse soit extrêmement proche de la façade est de l'immeuble sis au chemin des Roches 11. Cet aménagement constituerait donc une source de nuisances,

essentiellement sonores, pour les occupants de celui-ci. En effet, on peut partir du principe que cette terrasse sera occupée durant la belle saison, soit durant six mois par année.

Pour ce cas de figure, le futur bâtiment pourrait comporter 4 étages au-dessus de la terrasse, 4 étages équipés de balcons. La hauteur ne fait donc qu'amplifier les nuisances dues à des distances aux limites trop faibles.

* ombres portées

La problématique des ombres portées résulte de la combinaison des dérogations en distance aux limites et en hauteur.

Nous contestons l'évolution des périmètres de construction puisque sa mise en application va priver de soleil des appartements de plusieurs bâtiments existants.

Trois immeubles (la maison Heimatstil et les immeubles sis à l'avenue de Rochettaz 16 et 16A) verront la lumière et leur exposition baisser considérablement, à la faveur des trois nouveaux bâtiments de parcelles 113, 117 et 118.

Ainsi, l'implantation de la future construction sur la parcelle 4026 va priver de soleil plusieurs habitants de l'immeuble sis au chemin des Roches, 15.

Nous dénonçons l'absence dans le rapport 47 OAT d'une étude relative aux ombres portées. Comme le Tribunal cantonal a eu l'occasion de le relever dans un arrêt relativement récent (arrêt AC.2015.0126 du 31 juillet 2017), il est vrai que le droit vaudois ne contient aucune prescription en matière d'ombre portée, contrairement à d'autres cantons, qui ont adopté des dispositions sur la perte d'ensoleillement due à des constructions hautes. Ces dispositions fixent la durée admissible de l'ombre portée par des constructions hautes sur les immeubles voisins à l'équinoxe ou un jour moyen d'hiver (voir ATF 100 la 334 consid. 9h p. 340). Le Tribunal cantonal a toutefois relevé que, même en l'absence de dispositions réglementaires précises sur la question de l'ombre portée, il faut admettre qu'au stade de l'élaboration d'un plan partiel d'affectation définissant de manière précise les conditions de construction d'un bâtiment, il s'agit d'un élément d'appréciation dont les urbanistes, et donc les autorités de planification, doivent tenir compte lorsqu'ils déterminent les périmètres constructibles, la forme et la volumétrie des constructions prévues, leur destination et leur gabarit. Cet élément d'appréciation ne doit pas être négligé dans un contexte de densification.

Nous demandons donc pour les cas ci-dessus que soit exigée lors de la demande de permis de construire une coupe transversale ainsi qu'une étude d'ombrage du bâtiment qui détermine notamment la durée de la perte d'ensoleillement des logements existants situés aux étages inférieurs (minimum les 2 niveaux habitables inférieurs) des immeubles déjà construits en période d'équinoxe et pour un jour moyen d'hiver.

(6) Défaut d'équipement de la parcelle 118 / Non-respect du principe de coordination (art. 25a LAT)

La parcelle 118 est enclavée. Située à l'est du périmètre du plan de quartier, elle ne peut bénéficier d'un accès direct au chemin des Roches (DP53) en raison de la présence d'un cordon boisé protégé figurant dans le classement communal de juillet 2004. Son seul accès actuel est une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les parcelles n°105, 107, 113, 117 et 452 qui la relie à l'avenue de Rochettaz.

Jusqu'en 2017, il était envisagé de créer un accès commun pour les parcelles 118 d'une part,

113, 114 et 117 d'autre part en connectant leur parking souterrain.

Mais le dernier rapport OAT en date du 28 novembre 2018 figurant au dossier de cette mise à l'enquête abandonne, schémas à l'appui, cette option. Il prévoit des accès séparés pour ces parcelles avec d'une part un accès à l'avenue de Rochettaz pour la parcelle 118 par la servitude existante et un accès commun aux parcelles 113/114 et 117 avec connexion sur le chemin des Roches. Est ainsi indiqué au §4.3.1 Mobilité (p20) « Quant à la parcelle 118, elle dispose d'un accès individuel, qui est assuré par une servitude de passage existante (schéma 1). L'accès aux autres constructions –4026, 113, 114, 117 - peut se faire par...»

Or, compte-tenu de la valeur retenue pour l'IUS (IUS=1), la surface brute de plancher pourrait atteindre 1493 m2 ce qui correspond selon les règles de calcul utilsées dans le rapport OAT à un total de 16 cases de stationnement pour véhicules, 37 places de vélos et 30 habitants.

Cela constituerait donc une aggravation de la servitude existante pour laquelle un accord des copropriétaires des parcelles grévées n'a pas été obtenu.

Au stade d'adoption du plan de quartier, ce problème devrait être réglé. Il y a donc *violation du principe de coordination* (art. 25a LAT) car la question des servitudes doit être réglée au stade de la planification et non au stade de la délivrance des permis de construire, exigence qui n'est pas respectée ici.

Aucun autre accès n'ayant été prévu, le terrain de cette parcelle ne peut donc pas être considéré comme équipé.

Par ailleurs, des éléments du dossier de cette mise à l'enquête contredisent cette affirmation notamment l'étude de trafic qui indique au §5.2 Impasse des Roches (p8) que l'impasse du chemin des Roches, DP54, «pourrait desservir jusqu'à 4 immeubles supplémentaires en entrées/sorties »

Le rapport technique du dossier du projet « impasse du chemin des Roches » mis à l'enquête simultanément étudie également la configuration d'un accès commun.

Nous dénonçons une violation du principe de coordination (art. 25a LAT). A ce stade de la procédure, l'ensemble des documents des dossiers des mises à l'enquête liés au plan de quartier Roches-Rochettaz devrait converger et présenter la même configuration retenue pour les accès à la parcelle 118.

(7) Accès parcelle 4026

En 2017, la première version du rapport OAT décrit/présente au 4.3.1.Mobilité deux scénarios possibles pour les accès aux parcelles sud à savoir :

- scénario 1 : 2 accès indépendants avec un accès par l'impasse du chemin des Roches, DP54, pour les entrées/sorties aux parcelles 113/114/117 et un accès par le chemin des Roches, DP53 pour les entrées/sorties de la parcelle 4026
- scénario 2 : un accès commun pour les 4 parcelles avec entrées par la DP53 et sorties par la DP54 en connectant les garages souterrains (scénario soumis à entente des propriétaires)

Dans les documents du dossier de cette mise à l'enquête, c'est le scénario 1 qui est étudié. Les études de trafic et acoustique se basent ainsi sur une *indépendance* des accès.

Or, lors de la séance du 11 février 2019 organisée par la Commune, deux jours avant la mise à l'enquête, la Commune annonce que le scénario 2 a été retenu. Est montré un «slide» schématisant la future connexion impasse des Roches-chemin des Roches via la parcelle 4026. La commune présente d'ailleurs cette connexion comme une nouveauté majeure du projet de plan de quartier, fruit de longues négociations entre propriétaires des différentes

parcelles. La présentation de la séance d'information publique relative au plan de quartier Roches-Rochettaz et réaménagements de l'impasse du chemin des Roches jointe au dossier de mise à l'enquête indique ainsi à la page 7 :

« Un accord de principe a été trouvé entre deux propriétaires pour l'accès au parking souterrain ;

l'accès s'effectuera en entrée sur le chemin des Roches et en sortie sur l'impasse du ch. des Roches ; ... »

Cette nouveauté également intitulée «principales adaptations (sous entendu du plan de quartier) » aurait dû être transmise au canton pour faire l'objet d'un examen préalable complémentaire ce qui n'a pas été le cas. Le Canton lors de la consultation préalable n'a pas pu se prononcer en toute connaissance de cause, puisque les données fournies par la commune de Pully étaient insuffisantes concernant le traitement de l'Impasse des Roches et de cette connexion.

Ce scénario a également totalement été occulté dans l'enquête relative aux aménagements routiers de l'impasse du chemin des Roches contrevenant ainsi à l'article 11 LRou qui impose à tout projet routier de comporter tous les accès et raccordement aux routes existantes.

Nous dénonçons donc un vice de forme dans la procédure et une violation du principe de coordination (art. 25a LAT).

(8) Interférences avec la demande de permis de construire n°CAMAC 173054 sur la parcelle 4026

En octobre 2018, soit un mois avant la fin de rédaction du rapport d'aménagement OAT et du règlement du plan de quartier «Roches-Rochettaz», a été déposée pour la parcelle 4026 une demande de permis de construire mise à l'enquête du 15 septembre au 15 octobre 2018 relative à la construction, après démolition de la villa individuelle actuellement sis au chemin des Roches 17, d'un bâtiment d'habitations de 4 logements avec garage souterrain annexe pour *seulement* 5 véhicules.

Aucun document ni plan constitutif du dossier de mise à l'enquête ne mentionne alors un possible raccordement avec le futur parking souterrain des parcelles 113, 114 et 117.

Compte-tenu de l'évolution du plan de quartier et de la configuration des accès futurs retenus pour la parcelle 4026, cette procédure aurait dû être suspendue ou la demande de permis rejetée. En effet, l'affectation du parking souterrain aux entrées/sorties de 5 véhicules et celle de ce même parking pour les entrées de 50 places de stationnement ne peuvent être traitée selon les mêmes procédures et règlementations!

(les 50 cases correspondent au nombre maximum de cases de stationnement possibles pour les immeubles des 4 parcelles 113, 114, 117 et 4026 compte tenu de l'IUS égal à 1).

Nous dénonçons donc un vice de forme dans la procédure et un non-respect du principe de coordination au motif que toute demande de permis de construire relative à la parcelle 4026 et incluant la construction d'un garage souterrain devrait être liée à l'adoption du plan de quartier.

Le dossier de mise à l'enquête indique une affectation au PGA moyenne densité, réglementation actuelle. Il n'est fait aucune référence au plan de quartier.

Cela ne peut qu'induire en erreur les services de l'Etat chargés de l'étude de cette demande de permis de construire.

Par ailleurs, cette demande de permis de construire opportunément anticipée permet également de s'affranchir de l'établissement d'une étude acoustique ainsi que de l'adoption de mesures constructives contraignantes imposées pour le respect de l'article 31 de l'OPB.

En effet, l'étude acoustique a montré qu'il existe des dépassements des valeurs limites d'immisssions VLI de l'ordre de 1 à 5 dB(A) de nuit sur les façades des périmètres constructibles situés le long du chemin des Roches et donc pour la parcelle 4026.

L'article 7 du règlement du plan de quartier impose l'adoption de mesures de protection contre le bruit.

Ces mesures étaient connues de tous puisqu'elles figuraient déjà dans le dossier de la première version de ce plan de quartier établi en 2017 diffusés à l'ensemble des propriétaires des parcelles situées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

(9) Non-respect du principe de bonne foi (art. 9 Cst.)

Le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Ce principe découle des art. 5 al. 3 et 9 Cst. et vaut pour l'ensemble de l'activité étatique (ATF 138 I 49 consid. 8.3.1; 129 I 161 consid. 4.1; 128 II 112 consid. 10b/aa; 126 II 377 consid. 3a et les arrêts cités).

En outre, le **principe de la bonne foi** commande aux autorités comme aux particuliers de s'abstenir, dans les relations de droit public, de tout comportement contradictoire ou abusif. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que 1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, 2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et 3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu; 4) Il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et 5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; ATF 137 II 182 consid. 3.6.2; ATF 131 II 627 consid. 6.1).

Nous avons relevé plusieurs contradictions et omissions entre la séance d'information et les éléments du dossier de mise à l'enquête du plan de quartier ainsi que de celui du projet « Impasse des Roches».

* Accès de la parcelle 4026

Comme déjà expliqué au point (7), la Commune lors de la séance d'information du 11 février 2019 a annoncé que c'était le scénario 2 qui était retenu pour la desserte des parcelles 113, 114 et 117. Il a été assuré à plusieurs reprises qu'il n'y aurait pas d'accès entrant dans le parking souterrain commun aux parcelles 113, 114 et 117 par l'impasse des Roches, alors que les éléments du dossier mis à l'enquête laissent la possibilité ouverte.

Ce n'est qu'à la lecture approfondie des éléments du dossier que l'on découvre que le scénario 1 est retenu comme option. Dans tous les documents qui traitent les accès aux parcelles du sud du périmètre, c'est l'impasse DP54 qui figure comme unique accès (étude de trafic, étude acoustique, ...)

Cela a induit en erreur les participants de la séance d'information. Étant donné que la mise à l'enquête a été ouverte deux jours après la séance d'information, les documents étaient connus par la Municipalité.

* Accès de la parcelle 118

Comme déjà expliqué au point (6), le rapport OAT décrit un accès par la servitude existante pour la parcelle 118. Or, plusieurs documents du dossier contredisent cette version.

Et surtout, lors de la séance d'information du plan de quartier, l'abandon de la desserte de la parcelle 118 par les accès communs aux parcelles 113, 114 et 117 n'a pas été mentionné explicitement. La Commune a eu la possibilité d'en parler lorsqu'une personne a demandé si la desserte aux futures constructions de la parcelle 118 était toujours possible par les accès communs aux parcelles 113, 114 et 117. Il lui a été répondu que oui.

Cela a induit en erreur les participants de la séance d'information et surtout les propriétaires et habitants riverains de cette servitude. S'ils n'ont pas lu la page 20 du rapport OAT, ils croient toujours que la desserte de la parcelle 118 se fera par le sud!

* Hauteur des bâtiments

Lors des séances d'information de 2017 et 2019, la Commune a annoncé comme concession/modification majeure du nouveau projet de plan de quartier le passage de la hauteur des bâtiments de 19 à 16 m. Ainsi, le compte-rendu de la séance du 11 septembre 2017 en date du 9 octobre 2017 indique à la deuxième page : « *la hauteur maximale des bâtiments a été limitée à 5 niveaux et 16m*». Lors de la séance d'information du 11 février 2019, la Commune a expliqué que les modifications relatives aux hauteurs avaient été conservées à l'identique. Les intervenants ont à alors répété le terme de hauteur.

Or, c'est faux ! La hauteur maximale des bâtiments n'est pas de 16m.

Et ce quelle que soit la définition de la hauteur que l'on considère.

Pour un novice, il pourrait s'agir de la hauteur de façade la plus élevée.

Dans le règlement communal, la hauteur représente une hauteur moyenne plus représentative pour un terrain en pente. L'article 19 du RCATC stipule ainsi que: "la hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire."

Si l'on applique cette méthode de calcul on obtient les résultats suivants :

n° de	Altitude de	Altitude max du	Hauteur maximale
parcelle	référence	bâtiment	du bâtiment (art. 19
	du terrain		RCATC)
113	461.00 m	443.50 m	17.5 m
114	457.00 m	437.50 m	19.5 m
117	458.00 m	441.50 m	16.5 m
118	459.00 m	441.50 m	17.5 m

On constate que la hauteur selon l'art. 19 RCATC dépasse à chaque fois les 16 m ! Et pour la parcelle 114, elle dépasse même les 19m.

Ainsi, contrairement à ce qu'a laissé sous-entendre la Commune, la hauteur maximale des futures constructions dépassent 16m et celle de l'immeuble de la parcelle 114 serait même supérieure à celle permise par la version 2015 du plan de quartier.

En fait ce n'est pas la hauteur des bâtiments (hauteur moyenne) mais seulement la hauteur maximale des façades Nord qui passerait de 19 à 16m.

En effet, la pente des toits a changé. Dans la version 2015 du plan de quartier elle était parallèle à la pente donc la hauteur des bâtiments était constante et donc la hauteur moyenne et celle des façades étaient confondues et égale à 19m.

Désormais, la pente des toits est horizontale. C'est l'altitude maximale qui reste constante. Du coup, la hauteur maximale des façades sud dépasse largement les 19 m. Pour la parcelle 114, elle atteint même les 23.5 m.

Finalement, ce n'est que la hauteur de la façade la plus petite qui est passée de 19 à 16m!

Dans la première version du projet mis à l'enquête en 2015, la hauteur était définie dans le règlement comme une hauteur au sens de l'art. 19 RCATC. Dans le présent règlement, la référence à l'art, 19 RACTC a été supprimée ainsi que toute donnée numérique.

Les hauteurs ne sont définies que par des cotes d'altitude sur le plan 1:500 qui ne permettent pas de calculer rapidement (c'est le moins que l'on puisse dire la hauteur des bâtiments).

La Commune n'aurait pas dû utiliser le même terme pour des notions différentes. Cela a induit beaucoup de personnes en erreur qui croient encore que les futurs bâtiments seront tous beaucoup plus petits que les premiers.

Des données de volume total auraient permis de se rendre compte qu'il n'en est rien.

Nous déplorons vivement ce manque de transparence et l'utilisation de terme de hauteur qui induit en erreur. Parler de *maximum* est également abusif et paradoxal lorsque l'on réalise que 16m correspond à la plus petite des hauteurs de façade.

Il faut vraiment étudier attentivement le dossier et le RCATC pour se rendre compte du problème. En effet, aucune mention des 16 m ne figure dans le dossier que ce soit dans un rapport, le règlement ou bien même le plan 1:500. Nous avons dû prendre une règle et mesurer la hauteur de façade directement sur le plan.

Par ailleurs, une «hauteur» de 16m laisserait croire que les dérogations par rapport aux règles de moyenne densité ne sont pas excessives et que la hauteur des futures constructions tient compte du bâti s'intégrant à celui-ci ce qui n'est pas le cas.

Nous dénonçons donc une violation du principe de bonne foi (art. 9 Cst.)

* Moyenne densité

Lors des séances d'information de 2017 et 2019, la Commune a déclaré que le plan de quartier était affecté en zone de moyenne densité. Tous les éléments du dossier reprennent cette qualification.

Or, les hauteurs calculées dans le tableau précédent pour les futures constructions montre qu'au sens du RCATC, les immeubles se trouveraient dans des zones de forte densité puisqu'ils pourraient dépasser tous les 15m de haut de plus de 1.5m.

Le futur immeuble de la parcelle 114 est même hors catégorie puisque sa hauteur maximale pourrait dépasser de 1.5 mètre la limite supérieure d'une zone de forte densité.

La hauteur annoncée de 16m ne fait qu'entretenir cette confusion et laisse supposer que la densification n'est pas excessive.

Nous dénonçons donc l'utilisation abusive du terme «moyenne densité».

(10) Contestation de la classification de l'impasse du Chemin des Roches en tant que «route d'accès» et non-respect des normes VSS

Dans les éléments du dossier de mise à l'enquête notamment l'étude de trafic, l'impasse du chemin des Roches est qualifiée de « route d'accès » au sens de la norme VSS 640 045.

Nous dénonçons une mauvaise lecture, application et interprétation de cette norme.

Dans l'état actuel l'impasse des Roches est clairement de type « Chemin d'accès » et non de type « route d'accès » comme vous le mentionnez. En effet ce chemin n'est pas équipé de trottoir et le trafic horaire déterminant est de l'ordre de 50vhc/j.

C'est le projet d'aménagements routiers de l'«impasse du chemin des Roches» qui cherche en vain à transformer ce chemin d'accès en route d'accès en :

- intégrant un trottoir franchissable dans un gabarit d'espace libre qui reste inchangé.
- en augmentant de façon inconsidérée le trafic journalier moyen dans un gabarit d'espace libre qui n'est pas dimensionné pour l'accueillir.

En effet, selon cette norme, la DP54 devrait desservir une zone jusqu'à 150 unités de logement, ce qui est loin d'être le cas. L'impasse du chemin des Roches est bien un chemin dans le sens de la norme et de plus une impasse. Nous dénonçons dès lors un vice de forme et une manipulation de la norme dans le dossier déposé tel quel.

(11) Accès par l'impasse du Chemin des Roches (DP54) Défaut d'équipement des parcelles 113, 114 et 117, notamment des accès à construire

Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Une **voie d'accès** est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers (automobilistes + piétons) soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, feu) et de voirie soit assuré (ATF 121 | 65 consid. 3a et les arrêts cités; TF 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; AC.2012.0300 du 12 juin 2013).

Un terrain ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier. Il en va de même si l'accroissement du trafic provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes dans le voisinage, contraires à la législation fédérale sur la protection de l'environnement (ATF 119 lb 480 consid. 6a; 116 lb 159 consid. 6b).

ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; TF 1C_430/2015 du 15 avril 2016 consid. 3.1; AC.2016.0193, AC.2016.0202 du 21 mars 2017 consid. 4a).

Dans le dossier mis à l'enquête, l'impasse du chemin des Roches DP54 pourrait être amenée à être la seule voie d'accès pour les futures constructions des parcelles 113, 114 et 117.

Or, les aménagements prévus dans le cadre de la mise à l'enquête du projet des aménagements routiers de l'impasse des Roches ne permettent pas de transformer cette impasse en une voie adaptée pour desservir les futurs bâtiments du plan de quartier. Elle ne

pourra pas supporter d'augmentation de trafic généré par la mise en application du règlement du plan de quartier.

Les possibilités de croisement ne seront pas suffisantes, les conditions de visibilité non respectées et la sécurité des piétons et de l'ensemble des usagers ne sera pas garantie.

Or, un projet routier doit garantir les conditions de sécurité adéquates non seulement aux automobilistes mais aussi aux autres usagers de la route les plus vulnérables, tels que les piétons et les cyclistes (André Jomini, Commentaire LAT, art. 19 N. 19, arrêt AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a).

La DP54 ne pourra donc pas recevoir la circulation additionnelle de véhicules à moteur, vélos ou piétons telles que prévus par l'IUS de 1. Les parcelles des futures constructions ne peuvent pas être considérées comme équipées si, une fois construit conformément aux règles du plan de quartier, leur utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier (ATF 129 II 238, consid. 2).

Pour ce motif déjà, ce plan de quartier doit être refusé.

(12) Fiabilité de l'étude du trafic

Le rapport technique établi le 4 février 2019 fait référence à une étude de trafic établie par l'ingénieur trafic. Celui-ci a retenu une valeur de 3.5 mouvements journaliers par case au vu de la localisation du site et de sa desserte par les transports publics, et soutient que l'accroissement de la circulation dû au nouveau plan de quartier ne générera, statistiquement, que de rares cas où des véhicules devront croiser.

Or, il apparaît que cette étude sous-évalue drastiquement l'impact du nouveau plan de quartier, sur l'augmentation des mouvements et sur la sécurité du voisinage notamment pour le trafic au niveau de l'impasse des Roches.

Elle ne tient pas compte non plus des autres plans de quartier et PPA en cours d'étude.

Nous contestons les hypothèses de cette étude de trafic qui sous-estiment le trafic induit par les habitations existantes et les futures constructions.

La problématique de la déclivité de la DP54 a été occultée également.

Par ailleurs, l'étude trafic ne tient pas compte du trafic piéton existant sur l'impasse des Roches et ne tient pas non plus compte du trafic piéton futur engendré par le PQ.

Un nombre important de piétons venant des environs transite par l'impasse des Roches, ces piétons sur le trottoir franchissable pourront difficilement cohabiter avec les croisements de véhicules qui seront de plus en plus nombreux. Surtout aux heures de pointes.

Nous déplorons que la commune de Pully n'ait pas fait procéder à un monitoring ainsi qu'à un comptage des mouvements piétons dans l'impasse des Roches. Ce comptage permettrait de vérifier la viabilité de la cohabitation piétons-voitures.

Enfin, l'étude a carrément occulté le trafic des cyclistes, trafic qui va fortement augmenter. En effet, la norme VSS SN 640 065 impose pour les nouvelles constructions la création d'une place de vélos par chambre. Le nombre de cases pour vélos estimé pour les seules futures constructions des parcelles 113, 114 et 117 dépasse ainsi 90.

Nous contestons donc la fiabilité de cette étude de trafic qui sous-estime le trafic de véhicules et occulte celui des piétons et vélos.

(13) Places de stationnement

Nous demandons la suppression de l'article 16 du règlement de la phrase « Ces emplacements de stationnement seront toutefois limités à 158 ».

Cette phrase prête à confusion. Elle laisse croire que ces 158 correspondent à de nouvelles places de stationnement issues de la construction de nouveaux bâtiments ou de l'agrandissement de bâtiments existants.

Or, 158 correspond au nombre total de places pour l'ensemble du périmètre du plan de quartier. Il inclut les places de stationnement existantes. Ce nombre a été calculé selon la norme VSS et figure en page 4 de l'étude de trafic selon les termes suivants « sur la base de la norme, le besoin en stationnement maximum du plan de quartier est de 158 cases.»

Le rapport OAT indique au §3.4.1 Caractéristiques du projet (p15) que la valeur de la surface brute de plancher totale du périmètre est égale à 14 340 m² ce qui donne 144 places pour les habitants et 14 pour les visiteurs soit un total de 158.

(14) Non respect de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre (LCPR ; RS 704)

Pour déterminer si un accès est suffisant, l'autorité peut aussi se référer à la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), qui règle les aspects concernant la sécurité des piétons (AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a p. 8/9; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7 p. 23/24; Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 24; Message relatif au projet de loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre in : FF 1983 ch. IV p. 4). Les principes de la LCPR doivent ainsi être pris en considération pour déterminer si les mesures de sécurité suffisantes sont prises ou prévues à l'endroit des cheminements piétonniers régulièrement utilisés par les enfants pour se rendre à l'école ou le long de ceux qui relient les commerces, services publics et habitations aux arrêts de transports publics (AC.2014.0331 précité, AC.2012.0027 précité; AC.2009.0182 précité; AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0334 du 12 novembre 2009; AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3b; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7b, ainsi que Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 25, voir aussi DEP 1995 p. 609).

Les exigences concernant la sécurité des piétons sont notamment précisées par la LCPR, qui prévoit l'établissement d'un réseau de chemins pour piétons dans les localités (art. 2 et 4 LCPR). Le message du Conseil fédéral relatif à ce projet de loi citait les conclusions suivantes du groupe de travail "Sécurité routière" qui avait été institué par le Département fédéral de justice et police : "La forte proportion de piétons, en particulier d'enfants et de personnes âgées, tués ou blessés dans des accidents de la circulation, nécessitait d'urgence et partout une protection accrue". (FF 1983 IV p. 4).

Les exigences du droit fédéral en matière de sécurité des piétons répondent à un intérêt primordial de niveau constitutionnel (art. 37 quater a Cst. et art. 88 Cst.)

Or, l'impasse des Roches est justement fréquentée régulièrement par des enfants et familles pour se rendre à l'école. Elle relie l'avenue de Rochettaz à l'avenue de Lavaux.

De nombreux habitants et pas seulement ceux des parcelles du périmètre du plan de quartier l'empruntent quotidiennement.

La mise en place du plan de quartier engendrera des risques pour tous ces piétons usagers de l'impasse. Les aménagements prévus n'éliminent pas ces risques et ne garantissent pas la sécurité de ces usagers tout le long du parcours.

Il y a donc violation de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre (LCPR ; RS 704).

(15) Protection de l'environnement (bruit) - Non-respect de l'article 9 de l'Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (ci-après OPB)

L'article 11 de la Loi sur la Protection de l'Environnement (ci après LPE) a la teneur suivante :

« Principe

- 1. Les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation d'émissions).
- 2. Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable
- 3. Les émission seront limitées plus sévèrement s'il apparaît ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement seront nuisibles ou incommodantes»

Les nuisances sonores supplémentaires engendrées par le trafic induit par ce projet routier sont soumises à l'article 9 de l'Ordonnance fédérale de Protection contre le Bruit (ci après OPB) qui régit l'utilisation accrue des voies de communication en stipulant que :

- « L'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner :
 - a. Un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication ou
 - b. La perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement »

L'article 31 OPB précise quant à lui :

« Lorsque les valeurs limites d'immission sont dépassées, les nouvelles constructions ou les modifications notables de bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, ne seront autorisées que si ces valeurs peuvent être respectées par :

- a. La disposition des locaux sensible au bruit sur le coté du bâtiment opposé au bruit ; ou
- b. Des mesures de construction ou d'aménagement susceptibles de protéger le bâtiment contre le bruit.
- * Nous contestons d'abord les hypothèses de l'étude acoustique pour le calcul des sources de bruit au chemin des Roches. Celle-ci n'a pas mise à jour le trafic journalier moyen (TJM) qui est celui de 2010. Contrairement à celui retenu pour l'étude de bruit avenue de Rochettaz où un TJM 2022 a été pris en compte.

Les données 2015/2016 et même les projections 2022 existent et sont disponibles. On les retrouve d'ailleurs quelques pages plus loin dans les annexes dans l'étude de trafic réalisée par le bureau team+. Cette hypothèse conduit à une sous-estimation des valeurs limites d'immission qui dépassent déjà les seuils autorisés en plusieurs points.

Le non-respect de l'article 31 OPB est encore plus important que décrit.

* L'étude acoustique fournie dans les annexes du rapport d'aménagement du plan de quartier a occulté l'impact des atteintes nuisibles sur les habitations riveraines de l'impasse du chemin des Roches (DP54). Les sources de bruit retenues pour la modélisation du bruit routier se sont limitées au trafic de l'avenue de Rochettaz et celui du chemin des Roches (DP53).

S'il ne devrait pas y avoir dépassement des valeurs limites d'immission selon l'art.9 let. a de l'OPB, l'utilisation de la DP54 comme unique voie d'accès aux futures constructions des parcelles 113, 114 et 117 entraînera une augmentation de niveau d'émission perceptible sur les façades des bâtiments le long de la DP54.

La topographie spécifique des lieux et l'implantation des bâtiments existants joue déjà le rôle de caisse de résonnance provoquant une amplification des sons dans l'impasse.

La zone du haut de la DP54 qui dessert à la fois les immeubles sis au chemin des Roches 11 mais aussi ceux des futures constructions sera particulièrement sensible. Les nuisances sonores seront accentuées par l'exploitation de la rampe d'accès au parking souterrain commun des parcelles à bâtir. Plusieurs façades de bâtiment existant donneront sur cet accès. Il y aura donc de nombreuses ouvertures sur des locaux sensibles au bruit qui seront exposées aux nuisances liées à l'entrée et à la sortie des véhicules du parking.

Or, aucune mesure d'assainissement contraignante pour limiter ces atteintes n'a été prévue dans le règlement du plan de quartier pas plus que dans les documents de la mise à l'enquête du projet d'aménagements routiers de la DP54. Cela n'est pas conforme au principe de prévention (art. 11 al. 2 LPE).

* De même l'implantation sur la parcelle 4026 d'un parking souterrain en limite de propriété de la parcelle 4027 et dont l'exploitation pourrait conduire aux entrées de 50 places de stationnement va induire des nuisance sonores. Or, aucune mesure d'assainissement pour limiter ces atteintes n'a été prévue.

En conclusion, nous contestons les données et résultats de l'étude acoustique incomplète. Nous dénonçons en l'état du projet une violation de plusieurs dispositions de la LPE et plus particulièrement de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit.

Nous demandons à ce que soient ajoutées à l'article 7 du règlement du plan de quartier des mesures constructives contraignantes pour les rampes d'accès du parking souterrain commun aux parcelles 113, 114 et 117 ainsi que celui de la parcelle 4026.

(16) Aménagements extérieurs

Plusieurs articles du présent règlement mis à l'enquête concernant les aménagements extérieurs ont été élagués par rapport aux versions de 2015 et 2017. Nous ne comprenons pas pourquoi dans la mesure où il n'y a eu d'annoncées que des adaptations d'accès pour 2017 et des modifications de hauteur par rapport à 2015.

* Aménagements des abords des bâtiments

Nous demandons la réintroduction dans cet article de la mention relative au surplus à savoir : « la Municipalité veille à la qualité de ces aménagements au sens, notamment, des art. 42 et 43 RCATC ».

*Remblais/ déblais / murs de soutènement

La première version du règlement du plan de quartier en date de 2017 comportait un article intitulé «Remblais, déblais, murs de soutènement» qui stipulait L'art. 49 du RCATC est applicable »

Or, dans la version 2018 mise à l'enquête, cet article a été supprimé. Nous demandons à ce qu'il soit réintégré tel qu'écrit dans la version 2017

* Arborisation et coulisses végétales :

Nous demandons la modification de l'article 25 du règlement ainsi que du plan à l'échelle 1:500. Nous demandons :

- l'obligation de ne planter que des espèces indigènes
- la plantation d'un minimum de 16 arbres majeurs dans chacune des 2 coulisses actuellement prévues
- la réintroduction dans cet article de la mention relative au surplus à savoir : « pour le surplus, le règlement communal sur la protection des arbres (RCPA) est applicable ».

Nous demandons également l'obligation d'aménager un troisième cordon boisé à l'ouest du périmètre tout le long de la parcelle 114. Actuellement, sur cette limite, un cordon existe déjà. Il comporte de nombreux arbres protégés qui jouent un rôle déterminant pour le quartier au vu de leur valeur botanique et paysagère. Ces derniers constituent également un écran de verdure pour les parcelles limitrophes, réduisant ainsi de manière considérable les impacts visuels mais aussi sonores des constructions projetées sur la parcelle 114 mais aussi les numéros 113 et 117.

Or, le projet de renouvellement des canalisations de l'impasse des Roches menace l'existence de ce cordon.

Nous entendons donc que des dispositions crédibles soient prises, soit pour la conservation des arbres existants, soit pour la plantation de nouveaux arbres dont les effets seront à terme identiques à ceux des arbres existants.

*Remblais/ déblais / murs de soutènement

La première version du règlement du plan de quartier en date de 2017 comportait un article intitulé «Remblais, déblais, murs de soutènement» qui stipulait L'art. 49 du RCATC est applicable »

Or, dans la version 2018 mise à l'enquête, cet article a été supprimé.

Nous demandons à ce qu'il soit réintégré tel qu'écrit dans la version 2017.

(17) Constructions souterraines

La présente version du règlement mis à l'enquête a introduit un nouvel article par rapport à la version de 2017. Il s'agit de l'article 23. Constructions souterraines qui stipule que « le nombre de niveaux souterrain est libre ».

Nous estimons que cet article donne trop de liberté aux constructeurs. Par ailleurs, cette disposition ne protège pas les constructions existantes des risques de tassement du terrain.

Une augmentation du nombre de niveaux souterrain augmente fortement le risque de graves défauts de structure pour les constructions existantes.

Nous demandons donc la suppression de cet article et de son contenu.

(18) Risques liés aux travaux et au tassement du terrain

L'exécution de fouille et de terrassements d'une telle ampleur dans un terrain situé en forte pente et entouré d'habitations présente des risques importants pour les habitations situées aux alentours.

De plus, un pompage de l'eau lors des travaux de terrassement provoquera un tassement des terrains avoisinants et particulièrement ceux situés en amont. De graves défauts de structure seraient à craindre pour les structures porteuses des immeubles riverains.

Par ailleurs, les vibrations provoquées par de puissants engins de terrassements sont responsables de nombreux dégâts sur des structures porteuses d'immeubles.

Nous demandons une étude précise établie par un géotechnicien reconnu; elle indiquera la nature des sols, les précautions à prendre par les constructeurs, les conditions de stabilité des failles et des talus, toutes les mesures de soutènement provisoires et définitives. Elle fournira toutes les précautions à prendre pour éviter tout dommage aux propriétés voisines pendant et consécutivement au chantier, comme par exemple : tassements, compressions, affaissements, glissements, fissures, résurgences, vibrations, ...

La maison du Carillet, sise au 18 de l'avenue de Rochettaz, classée « monument d'intérêt communal » de niveau 3, date de 1906 ainsi que sa dépendance. Elles ne supporteront aucun mouvement.

Nous demandons qu'un constat contradictoire de l'état des lieux de la structure des bâtiments existants soit effectué aux frais du promoteur avant tout début des travaux.

Qu'en sera-t-il des arbres ayant souffert du chantier et devant être abattus consécutivement au chantier si le permis était tout de même délivré ? Nous demandons une réserve sur tous les arbres se trouvant en limite de propriété ainsi que la garantie que le promoteur prendra à sa charge tous frais d'abattage consécutifs au chantier.

(19) Liaisons piétonnes et mobilité douce

Un plan de quartier doit respecter les objectifs de l'aménagement du territoire. Il doit être en conformité avec les planifications de rang supérieures. L'art. 3 LAT exige « de maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons » dans les zones d'habitation. Le rapport OAT (p6) rappelle ainsi l'orientation 3 du PALM qui exige d' «associer toute densification à un urbanisme de qualité» et d'«intégrer la mobilité douce (vélo, marche à pied) de manière attractive dans les nouveaux aménagements : cheminements piétonniers, itinéraires cyclables sécurisés et conviviaux,... ».

L'existence d'une liaison piétonne nord, sud est importante car c'est au sud que se trouvent le centre et les accès aux transports publics.

La mobilité douce est donc un aménagement du territoire et un enjeu particulièrement important.

Dans la première version du projet, plusieurs cheminements de mobilité douce avaient été prévus, notamment un cheminement traversant le quartier d'ouest en est et un cheminement d'axe nord/sud le long de la limite ouest du périmètre.

Mais, dans la version finale du projet, aucun cheminement de mobilité douce n'est prévu pour relier le nord au sud. Il n'y a pas de liaison piétonne à l'intérieur du périmètre.

Le rapport OAT donne des recommandations mais dans les faits, rien n'est réalisé.

Le constat dressé dans l'étude paysagère du rapport OAT (p42) à savoir « un quartier peu perméable aux circulations piétonnes, des circulations difficiles d'est en ouest » restera malheureusement vrai. L'accès potentiel présenté page 45 du rapport OAT reliant le chemin de la Clergère au plan de quartier n'a pas d'existence physique ni juridique.

Pire, en transformant la DP54 en une voie cumulant les rôles d'accès des parcelles 113, 114 et 117 en véhicules et de mobilité douce, le plan de quartier détériore les conditions de circulation des piétons et cyclistes. L'augmentation de trafic prévue sur la DP54 ne garantit plus la sécurité des piétons et des cyclistes.

La problématique des cheminements cyclistes a d'ailleurs été quant à elle occultée.

La mobilité douce était un des objectifs clé du projet du plan de quartier qui figurait dans l'article 1 du règlement dans les versions 2015 et 2017 selon les termes suivants : « renforcer les liens spatiaux en favorisant les cheminements piétonniers ». Mais cet objectif a disparu. Il ne figure même plus dans l'article 1 du règlement du présent règlement.

Exit aussi la mention dans le rapport OAT (p6) de la proposition «d'un plan de mobilité douce par la création de cheminements publics ou collectifs».

Exit aussi du §4.3.1 du rapport OAT l'objectif annoncé de renforcer une liaison de mobilité douce Nord/sud partiellement existante entre Roches et Rochettaz via la DP54 et de créer un cheminement qui se connecte à l'itinéraire de l'inventaire cantonal des chemins de randonnée.

Or, il s'agit d'un élément important de la pesée des intérêts puisque l'existence d'un accès de mobilité douce à proximité du centre de Pully contribue notamment à justifier le coefficient d'utilisation du sol relativement important qui est prévu.

Le plan de quartier ne respecte donc pas les objectifs de l'aménagement du territoire et se contredit lui-même. Pour ce motif déjà, il doit donc être refusé.

(20) Eléments du dossier pour mise à l'enquête

* On a déjà relevé <u>plusieurs contradictions</u> entre la séance d'information du 11 février 2019 soit 2 jours avant le début de mise à l'enquête et le dossier de mise à l'enquête. Il y en aussi entre les éléments du dossier de mise à l'enquête que ce soit le règlement du plan de quartier ou bien le rapport d'aménagement OAT art. 47 et ses annexes. On peut citer l'accès à la parcelle 118.

* Plusieurs problématiques ont été omises ou non résolues comme :

- la mobilité douce :

Il n'y a aucune réflexion sur le nombre de piétons, cyclistes qui pourraient également emprunter la DP54. Rien non plus sur le rôle stratégique qui lui a été confié par le rapport d'aménagement du plan de quartier puisque la DP54 est restée la seule voie d'accès pour la mobilité douce car la seule voie publique. Les autres accès sont privés.

Du coup, les problèmes de cohabitation et le manque de sécurité entre tous les usagers sont occultés

Dans l'étude paysagère est présenté page 45 du rapport OAT un accès potentiel reliant le chemin de la Clergère au plan de quartier qui n'a pas d'existence physique et juridique.

- l'accès par la parcelle 4026

comme déjà dit, ce point a été occulté également. Toute la réflexion du projet routier lié au plan de quartier tourne autour de la DP54.

* Enfin <u>trop de données sont manquantes</u> ce qui nuit à une compréhension rapide du projet. On relèvera principalement celles en lien avec :

- la densité

La règle de calcul du nombre d'habitants n'est pas explicitée, le ratio de 1 habitant pour 50m2 non plus. Compte-tenu de son impact sur tout le projet, la valeur de la surface moyenne par habitant devrait figurer dans le dossier afin de pouvoir déterminer si la densité en habitants est surestimée ou pas.

- les hauteurs et gabarits

Les rares coupes transversales figurant sur le plan 1:500 ne font apparaître que des bâtiments existants de petite taille (2 à 3 niveaux) et ne permettent pas de réaliser le volume des futures constructions.

On ne trouve aucune donnée chiffrée relative aux fameux 16 m dans tout le dossier que ce soit au niveau des documents écrits 8rapport, règlement, rapport OAT) ou bien des plans

Les documents du dossier mis à l'enquête ne permettent pas dès lors d'avoir une bonne compréhension du projet. Pire, ils peuvent induire en erreur et ce d'autant plus qu'ils occultent plusieurs problématiques. Nous demandons donc à ce que le dossier pour mise à l'enquête soit corrigé et complété avant sa présentation à la commission d'urbanisme et avant sa présentation au Conseil communal afin que celui-ci puisse être renseigné de manière complète et disposer de tous les éléments nécessaires pour l'évaluation du dossier afin de procéder à une *pesée de l'ensemble des intérêts en présence* conformes aux exigences en la matière.

(21) Non-respect de la pesée des intérêts

Ce plan de quartier tel que présenté ne respecte pas la pesée des intérêts. En effet, la densification telle que présentée par ce projet est disproportionnée par rapport :

- d'une part, à l'intérêt public d'une part de préserver le site, son patrimoine architectural et paysager ainsi que de favoriser la mobilité douce en garantissant la sécurité des piétons
- d'autre part, aux intérêts privés des habitants actuels

Le projet ne tient pas compte des intérêts des habitants actuels et n'a pas cherché à minimiser les impacts négatifs sur le voisinage (ombres, perte d'ensoleillement, nuisances sonores)

Ce plan de quartier n'apporte pas non plus de solutions à la problématique de départ à savoir créer désenclaver les parcelles 113, 114 et 117 et créer des voies d'accès adaptées pour les futures constructions des ces parcelles. Les aménagements prévus ne permettent pas de transformer l'impasse du chemin des Roches en une voie d'accès qui puissent supporter l'augmentation du trafic généré par la mise en application du règlement du Plan de quartier. Les problématiques des accès par la DP53 pour la parcelle 4026 et pour la parcelle 118 n'ont pas été réglées, elles ont même été occultées.

Et surtout ils ne garantiront pas la sécurité de l'ensemble des usagers le long de cette impasse notamment les piétons et les cyclistes.

Ce projet échoue ainsi à répondre aux objectifs du PALM d'intégrer de manière attractive dans les nouveaux aménagements la mobilité douce. Elément important de la pesée des intérêts puisque l'existence d'un accès de mobilité douce à proximité du centre de Pully contribue notamment à justifier le coefficient d'utilisation du sol relativement important qui est prévu.

Nous terminerons par 2 images:

- la première montre le projet de 2010 élaboré selon les règles de moyenne densité de la version du RCATC d'alors. Projet dont la demande de permis de construire a été refusée.



- la deuxième montre la version 2019 avec une implantation au sol maximale.



Pour l'ensemble des raisons susmentionnées, la commune de Pully doit refuser l'adoption du plan de quartier « Roches-Rochettaz » mis à l'enquête publique du 13 février au 14 mars 2019.

Par ailleurs, nous nous réservons le droit de faire valoir tout autre moyen de droit utile.

En vous remerciant de l'attention et des suites que vous donnerez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les membres du Conseil Municipal, l'expression de notre considération distinguée.

Nom et Prénom	Adresse	Signature
FOURNIER Marie-Claire	chemin des Roches, 15 1009 Pully	16
HOVEQUEG Y ENNIU	chomen das Rochos 15 1009 Pully	***
NOVEUD Robert	Ch. Roches 15 1009 Pully	MIC
NOVELLO COUOR	TR. Roches 15 1009 Pully	Chrea
GARCIA PFYFFER Azucena	Ch. Roches 15 1009 Pully	and of
Cehmann	Ch. des Roches 15 1000 Pully	4
HVB(ER Mienne	the Roches 15 1009 Pelly	L.M.AL
Cohucina Awelian	Chides Rocks 15 1003 Pully	den
PFYFFER Frédéric	Roches 15 Polly	
Tanoh Hugues	Roches 15 1009 Pully	John
		¥

. PPE Ch. des Roches 11

Liste des signataires

Plan de quenties

Nom et Prénom	Adresse	Signature
GERBER Cloude	Ch. des Roches M 1009 Pully	Seele
Geber Simone	ch. des Roches 11 1008 Pully	
Bassi Cabriel	Choles Roches 19	
Bassi Luisce	Chemin des Noches 47 7009 Pully	O .
elbqueise be cilic	1009 Pulky	Miss Bassi
Loqueiro Canto	Meun ges Rufes	Hoghera
Vodoz jacquetine.	Roches 11 1009 PULLY	1, Vodor.
Stuchi Odile	Roches 11 1009 Pully	C. Huc
STUCKI Cathonic	cholo noches 11_ 1003 Rully	- Staley
Zirakzadeh Darioush	Ch du Rossillon 14 1092 Belmont	Al Control of the Con
DUFOUR CLAUDE	aldes Roches 11 1009 Pully	Suf
Defour Justine	Ch. des Robes 11 1009 Pilly	1 Jens

Nom et Prénom	Adresse	Signature
Gerth, Bernhard	Av. de Rochettaz 18 1009 Pully	Souland get
Gerth, Rophael	Av. de Rochetage II	Q. GHR
Gerth, Lucas	Av. de Rocheffaz 18 1000 Palix	Luggede
de Wolff Gerth Geneviève	Av. de Rochetlat 18 1000 Pully	Johnson
Portal Julian	Av de la Rochetta 218	Total-
Vatan disa	Av. de Rochettaz 18 1009 Pully	
FELIX POBIN	N. DE BOCHETTAZ 18 1005 PULLY	tent tent

PPE: ch. des Roches 9

Plan de quartier

Adresse	Signature
chemin des Roches 9	7. Challand
Chemiu des Roches 9	S. Non v
· .	Dr. Sylvia Motter Spéc. FMH Pédiatrie 9, chémin des Roches 1009 Pully, T 728 79 48
Chemin do Rockes 9	Sarale
Chemi S Shows 9 1009 Pury	2
Chemin des Raches 9 1009 Pully	Come Kir.
Chemin des Roches 9 1009 PULLY	Jan
Cleenin da Rodies.	9 Cluster
CHEMIN DES ROCHES 9 1009 PULLY	Mia Galic'
Dr. V. VON FLIEDNER, P.D. FMH Médecine Interne Spéc. Hémato-oncologie 9, ch. des Roches-1009 PULLY Tél. 021/728 39 39-Fax 021/728 81 62	V.x.72.
-	
	Chemin des Roches 9 1003 Pully Chemin des Roches 9 1009 Pully Chemin Sources 9 1009 Pully Chemin des Roches 1000 pully Chemin des Roches 9

Nom et Prénom	Adresse	Signature
Nicolas Gardette	Gotthardstrasse 20, 6300 Zug	W. Yardult
	5	
	d	*
		.32
-	*	

Э		
**	Sign Sign Sign Sign Sign Sign Sign Sign	
*		

Liste des signataires

Nom et Prénom	Adresse	Signature
LABARINAS AMUE-PLARIE	cl. de Roches 9	dellaber
)		

Concerne: "opposition au plan de quartier Roches-Rochetta

YEOCU RATION

Je soussigné Allido Casorsa, domialié Au Nilliam 76 1095 Lutrer, agissant en qualité de propriétaire de l'apportement "combres,, 3º ETAGE, 9, chevin des Poches à Puw, a'oppose au plan de quartier "Roches-Rochettaz".

Lunna Prabang - LAOS 3 MARS 2019

ALIDO CASARSA

L. Jascha

PROCURATION

Concerne : lettre d'opposition au Plan de Quartier Roches-Rochettaz

Je soussigné, Francesco GUIDETTI, domicilié Via Aurelia Antica 537, I - 00165, Roma, agissant en qualité de propriétaire de l'appartement du 2ème étage Est, 9, chemin des Roches à Pully, autorise Mme. Jacqueline Challand, administratrice de la PPE Lamartine A, 9 chemin des Roches à Pully, à signer la lettre d'opposition des copropriétaires au Plan de Quartier Roches-Rochettaz.

24/02/2019

Rome, le





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

RECOMMANDEE Lausanne, le 7 mars 2019 JB/GG/AC/MB

Enquête publique du 13 février au 14 mars 2019 Pully - Mise à l'enquête du plan de quartier « Roches-Rochettaz » et son règlement, accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

OPPOSITION

Madame, Monsieur,

Pro Natura Vaud a pris connaissance du dossier d'enquête de l'objet mentionné sous rubrique et justifie son opposition.

La mise à l'enquête concerne l'ajout / l'extension / le remplacement de plusieurs petits immeubles existants et, "à terme", de deux maisons individuelles dans un périmètre colloqué en zone d'habitation de moyenne densité selon le PGA.

Les mesures recommandées ou préconisées ne sont pas garanties

Le PQ planifie la densification de façon modérée de la zone concernée tout en veillant à conserver les qualités paysagères et patrimoniales. Nous soulignons l'intérêt de densifier ce secteur qui est situé dans une zone déjà bien construite, proche des lignes TL 9 et 47 et à proximité du centre de Pullý et de sa gare CFF.

Le projet tient compte des aspects environnementaux : il recommande le maintien et le renforcement de la végétation arborée et arbustive présente sur deux cordons axés N-S, avec notamment quelques fruitiers haute-tige. De même, le cordon boisé le long du chemin des Roches, classé par la ville de Pully, est conservé.



Le projet recommande aussi la conservation de plusieurs vieux murs, le maintien et la plantation d'espèces indigènes adaptées au site, ainsi que des revêtements perméables et des toitures végétalisées extensives.

A notre sens, la conservation des qualités paysagères et patrimoniales du site, comme souhaité par le projet, nécessitent que les recommandations ci-dessus soient garanties et soient parties intégrantes du PQ et des futurs permis de construire.

Par ailleurs, il y a divers points que le Plan de quartier n'aborde pas, mais qui méritent une réflexion au vu des pratiques actuelles dans la construction :

Protection des oiseaux

Les plans des constructions indiquent la présence de grandes surfaces vitrées. Celles-ci constitueraient un danger mortel pour l'avifaune dont l'habitat sera situé à très faible distance des bâtiments. La transparence des vitrages, surtout dans les angles, les façades et les balcons, est un risque inacceptable de collisions pour les oiseaux. A toute fin utile, Pro Natura Vaud signale les directives de la station ornithologique suisse : http://vogelglas.vogelwarte.ch

Etanchéification des sols

Nous demandons que l'utilisation de bâches de plastique dans les plantations pour étanchéifer (?) partiellement les sols ne soit pas autorisée.

Pollution lumineuse

Nous demandons que des mesures soient prises contre la pollution lumineuse qui entraîne une forte mortalité des insectes dont la disparition est un sujet de préoccupation générale.

Conclusion

Pro Natura Vaud, représentant aussi Pro Natura - Ligue suisse pour la protection de la nature forme opposition au projet tel qu'il figure dans le dossier d'enquête. Cette opposition est fondée sur les lois et règlements qui protègent la faune et la nature (LPN, LPMNS, LChP, LFaune). Pro Natura Vaud demande que la zone soit protégée de toute construction qui en altérerait les qualités biologiques et paysagères.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pro Natura Vaud

Alain Chanson Vice-président

Michel Bongard Secrétaire exécutif

Copies par courriel à

Service du développement territorial

DGE-BIODIV DGE-FORET DGE-EAU



Municipalité de Pully Direction des travaux et des services industriels Chemin de la Damataire, 13 1009 Pully

Objet: Opposition au projet des aménagements routiers et souterrains de l'impasse du chemin des Roches mis à l'enquête publique à Pully du 13 février au 14 mars 2019.

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Membres du Conseil municipal,

Par la présente, en notre qualité de propriétaires des parcelles voisines de l'impasse du chemin des Roches, nous avons l'honneur de faire opposition au projet mis à l'enquête publique du 13 février au 14 mars 2019, relatif à la mise en séparatif, au renouvellement des conduites industrielles, à la création d'un trottoir, à la réfection de la chaussée, à la décadastration et au transfert au domaine public de 21 m², sis à l'Impasse du chemin des Roches, à Pully, en bref pour les raisons énumérées ci-dessous :

(1) Non-respect de l'article 11 de la Loi sur les Routes (ci après : LRou)

Le projet tel que présenté ne répond pas et contrevient au respect de l'article 11 de la LRou qui impose à tout projet routier de comporter tous les accès et raccordement aux routes existantes. Dans notre cas, la connexion impasse des Roches-chemin des Roches via la parcelle 4026 est carrément occultée. Le rapport technique ne le traite pas (à part une petite flèche in explicative). Il n'y a pas non plus de plans qui mentionnent ou traitent cet accès par la parcelle 4026.

Le Canton lors de la consultation préalable n'a pas pu se prononcer en toute connaissance de cause, puisque les données fournies par la commune de Pully étaient insuffisantes concernant le traitement de l'Impasse des Roches et de cette connexion.

Il est à noter qu'à la page 2 du rapport technique pour enquête publique, le § 2. Contexte indique: « le plan de quartier « Roches-Rochettaz» a fait l'objet d'un examen auprès des services de l'Etat en 2013. » Aucune date d'examen ultérieur n'est mentionnée.

Fin 2018 a même été déposée pour la parcelle 4026 une demande de permis de construire mise à l'enquête du 15 septembre au 15 octobre 2018 relative à la construction, après démolition de la villa individuelle actuellement sis au chemin des Roches 17, d'un bâtiment d'habitations de 4 logements avec garage souterrain annexe pour seulement 5 véhicules. Aucun document ni plan constitutif du dossier de mise à l'enquête ne mentionne alors un possible raccordement avec le futur parking souterrain des parcelles 113, 114 et 117.

Or, moins de 4 mois plus tard alors que le traitement de cette demande de permis de construire est toujours en cours, lors de la séance du 11 février 2019 organisée par la Commune, deux jours avant la mise à l'enquête, est montré un «slide» schématisant la future connexion impasse des Roches-chemin des Roches via la parcelle 4026.

La commune présente d'ailleurs cette connexion comme une nouveauté majeure du projet de plan de quartier, fruit de longues négociations entre propriétaires des différentes parcelles. La présentation de la séance d'information publique relative au plan de quartier Roches-Rochettaz et réaménagements de l'impasse du chemin des Roches jointe au dossier de mise à l'enquête indique ainsi à la page 7 :

« Un accord de principe a été trouvé entre deux propriétaires pour l'accès au parking souterrain ;

l'accès s'effectuera en entrée sur le chemin des Roches et en sortie sur l'impasse du ch. des Roches ; ... »

Cette nouveauté également intitulée «principales adaptations (sous-entendu du plan de quartier)» aurait dû être transmise au canton pour faire l'objet d'un examen préalable complémentaire.

La procédure de demande de permis de contruire relative à la parcelle 4026 est toujours à ce jour en cours. Il est à noter que la Municipalité ne s'est d'ailleurs toujours pas déterminée sur le contenu d'une lettre collective en date du 13 octobre 2018 formulée à l'encontre du projet et signée par des habitants de l'immeuble sis au chemin des Roches 15.

Compte-tenu de l'évolution du plan de quartier, cette procédure aurait dû être suspendue ou la demande de permis rejetée.

Nous dénonçons donc un vice de forme dans la procédure et une volonté de la part de la commune de Pully d'occulter cet aspect du projet. C'est donc toujours l'article 11 de la LRou qui n'est pas respecté.

Nous dénonçons également une **violation du principe de coordination** (art. 25a LAT) au motif que toute demande de permis de contruire relative à la parcelle 4026 et incluant la construction d'un garage souterrain devrait être liée à l'adoption du Plan de quartier.

(2) Eléments du dossier d'enquête

Le rapport technique présente de nombreuses imprécisions, omissions voire des erreurs en particulier le paragraphe 3. Situation actuelle.

Il comporte aussi des divergences avec le document de présentation de ce projet lors d'une séance d'information le 11 février 2019 soit 3 jours seulement avant le début de mise à l'enquête.

Il se révèle enfin parfois contradictoires avec les documents du dossier du Plan de quartier.

* nombre de bâtiments desservis

la desserte du chemin de l'immeuble sis au chemin des Roches 15 par la DP54 est omise alors que l'impasse constitue un accès unique à l'entrée du bâtiment ainsi qu'à 3 places de stationnement privées (non visiteurs).

La référence aux 158 cases que pourrait compter le plan de quartier dans une configuration maximale est hors sujet. Ces 158 cases correspondent au total de places de stationnement implantées sur la totalité des 13 parcelles du périmètre du plan de quartier. Ce nombre inclut les places de stationnement déjà existantes. Il comprend également les places de stationnement des bâtiments desservis directement par l'avenue de Rochettaz.

Comparer ces 158 places aux 27 existantes le long de l'impasse n'a pas de sens puisque plus de la moitié de ces 158 places ne seront pas desservies par l'impasse.

Il aurait été plus clair d'indiquer le nombre de places de stationnement prévues pour les parcelles situées au sud du projet à savoir 113, 114, 117, 118 et 4026.

L'affirmation « le plan de quartier « roches/Rochettaz » prévoit la possibilité de construire au maximum 4 immeubles supplémentaires » est également erronée.

Le plan permettrait la construction d'un 5ème bâtiment à cheval sur les parcelles 483 et 451.

Le rapport technique et son schéma page 2 laissent à penser que la parcelle 118 serait desservie par l'impasse du chemin des Roches ce qui contredirait le schéma présenté lors de la séance d'information du 11 février 2019 ainsi que le rapport d'aménagement du plan de quartier. En effet, sur ces documents, il est clairement indiqué qu'une future construction sur la parcelle 118 serait desservie par une servitude existante permettant un accès à l'avenue de Rochettaz. La DP 54 ne desservirait que les parcelles 113, 114 et 117.

* création d'un parking provisoire

Le paragraphe 7. Conclusion du rapport technique pour enquête publique précise : « la création d'un parking provisoire durant les travaux facilitera le parcage des voitures des riverains lors de leur réalisation». Or, cette information n'a pas du tout été reprise lors de la séance d'information du 11 février 2019. Au contraire, elle a même été réfutée.

* étude trafic et génération de mouvements

le paragraphe étudie les mouvements générés par la totalité des 158 places du plan de quartier et se place dans une configuration qui fait passer tous les véhicules du plan par la DP54!

Ces documents ne permettent dès lors pas d'avoir une bonne compréhension du projet notamment une vision claire et complète des conditions de fonctionnement de l'impasse du chemin des Roches, du trafic qu'elle recevra.

* débouché de la DP54 sur la DP53

Dans le rapport technique, l'accès aux habitations et immeuble sis au chemin des Roches 3,5 et 7 est juste mentionné une seule fois au §3. Situation actuelle selon les termes « bien qu'il débouche au même endroit, l'accès aux immeubles sis au ch. des Roches 3,5 et 7 est séparé ». Nous contestons ce terme de « séparé » car il peut induire en erreur. En effet, il y a un débouché commun entre la voie privée d'accès à ces immeubles et la DP54. Ce n'est pas le projet de décadastration d'une emprise de 18m2 et son affectation au domaine public qui change la réalité du terrain.

Ce débouché se situe juste en amont du débouché sur la DP54. Toutes les entrées/sorties pour la DP54 et toutes les entrées/sorties de la voie d'accès aux Roches 3, 5 et 7 se croisent à cet endroit. Aucun marquage au sol n'indique de séparation et pour cause, il n'y a pas la place pour qu'elles soient séparées. C'est un carrefour dangereux avec manque de visibilité. Il est à signaler que la voie d'accès des Roches 3,5 et 7 étant trop étroite pour effectuer des croisements entre véhicules, des véhicules sont fréquemment amenés à effectuer des marches arrière jusqu'au débouché de la DP54 sur la DP53

Or dans le dossier mis à l'enquête aucun aménagement routier n'est prévu pour améliorer cette situation problématique et dangereuse. Ce débouché en l'état ne peut recevoir le trafic additionnel généré par la mise en application du règlement du plan de quartier.

* forte déclivité de l'impasse DP54

Le dossier de mise à l'enquête ne comporte pas de profil en long de l'impasse. Or un tel profil aurait été utile pour mieux saisir la contrainte de forte déclivité de l'impasse et son impact sur la sécurité des usagers.

Aucun document du dossier de mise à l'enquête (plan, rapport technique) ne mentionne ce problème. Il est donc impossible à quelqu'un qui ne lit que ce dossier de comprendre que l'impasse DP54 présente une forte pente.

* rôle de mobilité douce de la DP54

Le rapport technique occulte toute thématique de mobilité douce.

Il n'y a aucune réflexion sur le nombre de piétons, cyclistes qui pourraient également emprunter la DP54. Rien non plus sur le rôle stratégique qui lui a été confié par le rapport d'aménagement du plan de quartier puisque la DP54 est restée la seule voie d'accès pour la mobilité douce car c'est la seule voie publique. Les autres accès sont privés.

Du coup, les problèmes de cohabitation et le manque de sécurité entre tous les usagers sont occultés

* débouché par la parcelle 4026

Comme déjà dit, ce point a été occulté également. Toute la réflexion du projet routier lié au plan de quartier tourne autour de la DP54.

En conclusion, ce dossier ne respecte pas le *principe de coordination* dans la mesure où ils comportent de trop nombreux éléments en contradiction avec ceux du dossier de mise à l'enquête du plan de quartier «Roches-Rochettaz».

En outre, les documents ne permettent pas dès lors d'avoir une bonne compréhension du projet. Pire, ils peuvent induire en erreur et ce d'autant plus qu'ils occultent plusieurs problématiques.

Nous demandons donc à ce que le dossier pour mise à l'enquête soit corrigé et complété avant sa présentation à la commission d'urbanisme et avant sa présentation au Conseil communal afin que celui-ci puisse être renseigné de manière complète et disposer de tous les éléments nécessaires pour l'évaluation du dossier afin de procéder à une pesée de l'ensemble des intérêts en présence conformes aux exigences en la matière.

(3) Contestation de la classification de l'impasse en tant que «route d'accès» et nonrespect des normes VSS

Nous dénonçons une mauvaise lecture, application et interprétation de la norme VSS 640 045 dans le rapport technique (page 3)

Dans l'état actuel l'impasse des Roches est clairement de type « Chemin d'accès » et non de type « route d'accès » comme vous le mentionnez.

En effet ce chemin n'est pas équipé de trottoir et le trafic horaire déterminant est de l'ordre de 50vhc/j.

C'est votre projet qui a pour but de transformer ce chemin d'accès en route d'accès en :

- intégrant un trottoir franchissable dans un gabarit d'espace libre qui reste inchangé.
- en augmentant de façon inconsidérée le trafic journalier moyen dans un gabarit d'espace libre qui n'est pas dimensionné pour l'accueillir.

En effet, selon cette norme, la DP54 devrait desservir une zone jusqu'à 150 unités de logement, ce qui est loin d'être le cas. L'impasse du chemin des Roches est bien un chemin dans le sens de la norme et de plus une impasse. Nous dénonçons dès lors un vice de forme et une manipulation de la norme dans le dossier déposé tel quel.

(4) Insuffisance des aménagements routiers – Equipement et sécurité des riverains

L'article 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers (automobilistes + cyclistes + piétons) soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, feu) et de voirie soit assuré (ATF 121 | 65 consid. 3a et les arrêts cités; TF 1C_221/2007 du 3 mars 2008 consid. 7.2; AC.2012.0300 du 12 juin 2013).

Dans ce projet, la seule voie d'accès proposée est l'impasse du chemin des Roches. Cette voie constitue déjà actuellement l'unique desserte des entrées et de la totalité des places de stationnement des immeubles sis au chemin des Roches 3, 5, 7, 9, 11. C'est aussi la seule voie d'accès pour 3 places de stationnement privées de l'immeuble sis au chemin des Roches 15 ainsi que de son entrée. Actuellement, le croisement de véhicules pose déjà problème. Or, dans le cadre de ce projet elle pourrait être amenée à desservir de façon exclusive 3 à 4 immeubles de plus. Le trafic de voitures va donc considérablement augmenter puisqu'il ferait plus que tripler!

Enfin, la DP54 joue aussi en tant que seul accès public le rôle de principale voire d'unique voie d'accès de mobilité douce (cas des futures constructions des parcelles 113, 114 et 118. C'est elle qu'emprunteront les piétons et cyclistes.

Les différents rapports et documents des mises à l'enquête ont d'ailleurs totalement occulté la problématique de la circulation des cyclistes. Selon la méthode utilisée dans les documents de mise à l'enquête du plan de quartier pour le calcul des besoins en places de stationnement vélos, on aboutirait uniquement pour les futures constructions des parcelles 113, 114 et 117 à la création de plus de 95 places de vélo. Il n'est nullement précisé où ils vont passer.

Or, pour répondre à ces défis, les aménagements proposés sont de peu d'importance et réalisés dans le gabarit existant c'est-à-dire sans élargissement de la chaussée dont la largeur maximum n'est que 4.45 mètres. Il n'y a donc pas d'augmentation de place disponible pour faire cohabiter tous les usagers actuels et futurs de cette impasse à savoir voitures, piétons mais aussi cyclistes. Le tracé reste sinueux avec une forte pente.

Le profil type projeté est insuffisant et dangereux pour la sécurité des usagers, voitures et piétons. Nous rappelons que la norme exige des sur largeurs dans les courbes.

La mise en place d'un trottoir franchissable se fait au détriment de la place disponible pour les voitures. Au nord de l'entrée de l'immeuble sis au chemin des Roches 9, les véhicules n'auront d'autre choix que de franchir systématiquement le trottoir pour se croiser prétéritant ainsi la sécurité des piétons.

* les conditions de visibilité ne sont pas respectées

Tailler la haie de la parcelle 4027 est la seule mesure qui a été prévue pour garantir une bonne visibilité tout le long de l'impasse de jour. Cette mesure est insuffisante.

En effet, devant cette haie sont placés fréquemment des containers de déchets. Ces containers mesurent plus de 1 mètre et sont installés de 3 à 4 fois par semaine (lundi, mardi, vendredi et parfois les mercredis) sur une très longue période (plus de 15 heures et la nuit).

Par ailleurs, le long du tracé de l'impasse sinueux et en forte pente, d'autres obstacles empêchent une bonne visibilité.

La visibilité au croisement de la DP54 et du chemin privé d'accès aux habitations et immeubles des Roches 3, 5 et 7 pour les voitures se dirigeant vers la DP53 est quasi nulle.

* les possibilités de croisement ne sont pas suffisantes

Le gabarit de la DP 54 reste inchangé.

Au nord de l'entrée du bâtiment sis au chemin des Roches 9, les croisements ne peuvent se faire que par franchissement systématique du trottoir voire par en plus empiètement sur le domaine privé des propriétés sises au chemin des Roches 9, 11 et 15, au vu de l'étroitesse de la voie de circulation, ce qui est évidemment inacceptable et constitue une violation du droit de la propriété aggravée par un risque de dégradation des aménagements extérieurs (espaces verts, arbustes, pelouses et pavés,...)

* <u>la sécurité des usagers ne sera pas garantie</u>

Les manœuvres de croisement mais aussi celles de rebroussement/marche-arrière sont particulièrement dangereuses pour l'ensemble des usagers.

Le long de l'impasse des Roches les parcelles 443, 4641 et 443 possèdent des places de stationnement avec un débouché direct sur l'impasse. Aucune de ces places n'est disposée longitudinalement ce qui crée un danger supplémentaire lors des manœuvres de marche arrière pour sortie des véhicules.

Au nord de l'impasse, ces zones de manœuvres de rebroussement empièteront sur les débouchés sur la DP54 des habitants des Roches 11 et ceux des occupants des futures constructions qui se feront au même endroit.

La zone du débouché de la DP54 sur la DP53 est particulièrement dangereuse en raison de son étroitesse et de son manque de visibilité.

De plus, deux places de jeux se situent à proximité directe de la route. Or, rien n'a été prévu dans le projet en cause pour garantir leur sécurité au vu de l'augmentation du trafic. Le passage d'un nombre de voitures bien supérieur au nombre actuel mettra en danger permanent les enfants jouant sur la place de jeux située entre les numéros 9 et 11 ainsi que sur celle de la parcelle 4027. Cette zone de verdure sera d'autant plus dangereuse que la visibilité en sortie sera réduite du fait de la pente d'accès au garage.

Or, un projet routier doit garantir les conditions de sécurité adéquates non seulement aux automobilistes mais aussi aux autres usagers de la route les plus vulnérables, tels que les piétons et les cyclistes (André Jomini, Commentaire LAT, art. 19 N. 19, arrêt AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a).

* dangerosité du trottoir

Le trottoir projeté est situé le long de la parcelle 4027. Les habitants des immeubles sis au chemin des Roches 9 et 11 seront dès lors contraints de traverser l'impasse pour pouvoir y accéder. Or, aucune mesure sécuritaire, telle qu'un passage pour piéton, n'est prévue, alors même que la visibilité - est donc la sécurité - n'est pas garantie. En effet, les habitants de l'immeuble sis au chemin des Roches 11 devront traverser devant l'accès au parking souterrain. Or, la visibilité des automobilistes en sortant y est fortement réduite du fait de la pente d'accès au souterrain.

Par ailleurs, les croisements de voiture ne pourront se faire que par utilisation systématique du trottoir. Ce dernier est également facilement franchissable (faible hauteur) ce qui n'obligera pas les voitures à ralentir pour le franchir.

Au Nord de la parcelle 4027 le trottoir longera 3 places de stationnement privées situées obliquement par rapport à la route. Les marches arrière se feront sans aucune visibilité pour les automobilistes créant un danger pour les piétons.

La largeur du trottoir ne permet pas le croisement de piétons. Ainsi, si une poussette arrive, les piétons en sens inverse devront descendre sur la chaussée pour la laisser passer.

Le trottoir sera également particulièrement dangereux au débouché de l'impasse qui collecte les véhicules des Roches 9, 11, 15 mais aussi ceux des Roches 3,5 et 7 soit 4 immeubles et 2 habitations. Les voitures qui arrivent du chemin des roches par le nord et qui veulent remonter le long de l'impasse serrent à droite pour éviter les voitures descendantes. Les piétons qui remontent l'impasse vont se retrouver avec des voitures dans le dos.

* Non respect de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704)

Pour déterminer si un accès est suffisant, l'autorité peut aussi se référer à la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), qui règle les aspects concernant la sécurité des piétons (AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a p. 8/9; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7 p. 23/24; Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 24; Message relatif au projet de loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre in : FF 1983 ch. IV p. 4). Les principes de la LCPR doivent ainsi être pris en considération pour déterminer si les mesures de sécurité suffisantes sont prises ou prévues à l'endroit des cheminements piétonniers régulièrement utilisés par les enfants pour se rendre à l'école ou le long de ceux qui relient les commerces, services publics et habitations aux arrêts de transports publics (AC.2014.0331 précité, AC.2012.0027 précité; AC.2009.0182 précité; AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0334 du 12 novembre 2009; AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3b; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7b, ainsi que Jomini, Commentaire LAT, art. 19 n° 25, voir aussi DEP 1995 p. 609).

Les exigences concernant la sécurité des piétons sont notamment précisées par la LCPR, qui prévoit l'établissement d'un réseau de chemins pour piétons dans les localités (art. 2 et 4 LCPR). Le message du Conseil fédéral relatif à ce projet de loi citait les conclusions suivantes du groupe de travail "Sécurité routière" qui avait été institué par le Département fédéral de justice et police : "La forte proportion de piétons, en particulier d'enfants et de personnes âgées, tués ou blessés dans des accidents de la circulation, nécessitait d'urgence et partout une protection accrue". (FF 1983 IV p. 4).

Les exigences du droit fédéral en matière de sécurité des piétons répondent à un intérêt primordial de niveau constitutionnel (art. 37 quater a Cst. et art. 88 Cst.)

Or, l'impasse des Roches est justement fréquentée régulièrement par des enfants et familles pour se rendre à l'école. Elle relie l'avenue de Rochettaz à l'avenue de Lavaux.

De nombreux habitants et pas seulement ceux des parcelles du périmètre du plan de quartier l'empruntent quotidiennement.

La mise en place du plan de quartier engendrera des risques pour tous ces piétons usagers de l'impasse. Les aménagements prévus n'éliminent pas ces risques et ne garantissent pas la sécurité de ces usagers tout le long du parcours.

Il y a donc violation de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704).

En conclusion, les aménagements tels que prévus par ce projet ne permettent pas de transformer l'impasse du chemin des Roches en une voie adaptée pour desservir les futurs bâtiments du plan de quartier.

La sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes ne sera pas garantie.

La DP54 ne pourra recevoir la circulation additionnelle de véhicules à moteur, vélos ou piétons. Dans le cadre du plan de quartier avec les hypothèses de densification adoptées (COS=1), les parcelles des 113,114 et 117 ne peuvent donc être considérées comme équipées.

Pour ce motif déjà, ce projet routier doit être refusé.

(5) Fiabilité de l'étude du trafic

Le rapport technique établi le 4 février 2019 fait référence à une étude de trafic établie par l'ingénieur trafic. Celui-ci a retenu une valeur de 3.5 mouvements journaliers par case au vu de la localisation du site et de sa desserte par les transports publics, et soutient que l'accroissement de la circulation dû au nouveau plan de quartier ne générera, statistiquement, que de rares cas où des véhicules devront croiser.

Or, il apparaît que cette étude sous-évalue drastiquement l'impact du nouveau plan de quartier, sur l'augmentation des mouvements et sur la sécurité du voisinage.

Nous contestons les hypothèses de cette étude de trafic qui sous-estiment le trafic induit par les habitations existantes et les futures constructions

A titre d'exemple, il est mentionné que trois des places de stationnement sont attribuées aux patients de deux médecins. Toutefois, il n'en est absolument pas tenu compte dans la valeur des mouvements. En effet, la fréquence des déplacements et du trafic pour de telles places de parc est évidemment plus élevée que pour les autres places et une moyenne de 3,5 est largement sous-évaluée. Aussi, il apparaît que l'hypothèse figurant dans l'étude de trafic n'est pas fiable.

Aussi, cette étude est contestée et tout porte à croire que les cas où des véhicules devront croiser seront réguliers avec l'entrée en vigueur du nouveau plan de quartier, mettant ainsi la sécurité des riverains en danger régulier.

Cette étude a occulté la forte déclivité de la DP54.

Par ailleurs, l'étude trafic ne tient pas compte du trafic piéton existant sur l'impasse des Roches et ne tient pas non plus compte du trafic piéton futur engendré par le PQ.

Un nombre important de piétons venant des environs transite par l'impasse des Roches, ces piétons sur le trottoir franchissable pourront difficilement cohabiter avec les croisements de véhicules qui seront de plus en plus nombreux. Surtout aux heures de pointes.

Nous déplorons que la commune de Pully n'ait pas fait procéder à un monitoring ainsi qu'à un comptage des mouvements piétons dans l'impasse des Roches. Ce comptage permettrait de vérifier la viabilité de la cohabitation piétons-voitures.

Enfin, l'étude a carrément occulté le trafic des cyclistes, trafic qui va fortement augmenter. En effet, la norme VSS SN 640 065 impose pour les nouvelles constructions la création d'une place de vélos par chambre. Le nombre de cases pour vélos estimé pour les seules futures constructions des parcelles 113, 114 et 117 dépasse ainsi 90.

Nous contestons donc la fiabilité de cette étude de trafic qui sous-estime le trafic de véhicules et occulte celui des piétons et vélos.

Il apparaît ainsi que la DP54 ne pourra pas supporter l'augmentation du trafic généré par la mise en application du règlement du Plan de quartier.

Les parcelles des futures constructions ne peuvent pas être considérées comme équipées si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut pas être absorbé par le réseau routier (ATF 129 II 238, consid. 2).

(6) Protection de l'environnement (bruit) - Non-respect de l'article 9 de l'Ordonnance sur la Protection contre le Bruit (ci-après OPB)

L'article 11 de la Loi sur la Protection de l'Environnement (ci après LPE) a la teneur suivante :

« Principe

- 1. Les pollutions atmosphériques, le bruit, les vibrations et les rayons sont limités par des mesures prises à la source (limitation d'émissions).
- Indépendamment des nuisances existantes, il importe, à titre préventif, de limiter les émissions dans la mesure que permettent l'état de la technique et les conditions d'exploitation et pour autant que cela soit économiquement supportable
- 3. Les émission seront limitées plus sévèrement s'il apparaît ou s'il y a lieu de présumer que les atteintes, eu égard à la charge actuelle de l'environnement seront nuisibles ou incommodantes»

Les nuisances sonores supplémentaires engendrées par le trafic induit par ce projet routier sont soumises à l'article 9 de l'Ordonnance fédérale de Protection contre le Bruit (ci après OPB) qui régit l'utilisation accrue des voies de communication en stipulant que :

« L'exploitation d'installations fixes nouvelles ou notablement modifiées ne doit pas entraîner :

- a. Un dépassement des valeurs limites d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication ou
- b. La perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement »

Or, l'étude acoustique fournie dans les annexes du rapport d'aménagement du plan de quartier a occulté l'impact des atteintes nuisibles sur les habitations riveraines de l'impasse du chemin des Roches (DP54). Les sources de bruit retenues pour la modélisation du bruit routier se sont limitées au trafic de l'avenue de Rochettaz et celui du chemin des Roches (DP53).

S'il ne devrait pas y avoir dépassement des valeurs limites d'immission selon l'art.9 let. a de l'OPB, ce projet entraînera une augmentation de niveau d'émission perceptible sur les façades des bâtiments le long de la DP54.

En effet, comme déjà précisé, le nombre de places de stationnement desservies uniquement par l'impasse va plus que tripler et donc le trafic engendré par ces places aussi. Selon le rapport technique de l'impasse ne desservira pas qu'un seul petit bâtiment mais 4 immeubles représentant une surface brute totale de plancher de plus de 5300 m².

La topographie spécifique des lieux et l'implantation des bâtiments existants jouent déjà le rôle de caisse de résonnance provoquant une amplification des sons dans l'impasse. Fenêtres ouvertes, il est déjà ainsi possible d'entendre parfaitement aux étages de l'immeuble sis au Roches, 15 la conversation de personnes discutant dans l'impasse.

Les émissions de nuisances sonores seront particulièrement fréquentes en raison des manœuvres de croisement de véhicules. En effet, l'étroitesse du gabarit de la DP54 interdit le passage simultané de 2 véhicules qui pour se croiser vont devoir s'arrêter puis redémarrer à tour de rôle. Ce sont ces phases d'accélération qui sont les plus bruyantes.

Enfin, la zone du haut de la DP54 qui dessert à la fois les immeubles sis au chemin des Roches 11 mais aussi ceux des futures constructions sera particulièrement sensible. Les nuisances sonores seront accentuées par l'exploitation de la rampe d'accès au parking souterrain commun des parcelles à bâtir. Plusieurs façades de bâtiment existant donneront sur cet accès. Il y aura donc de nombreuses ouvertures sur des locaux sensibles au bruit qui seront exposées aux nuisances liées à l'entrée et à la sortie des véhicules du parking.

Or, toutes les mesures pour assainir ce projet routier n'ont pas été prises. Aucune mesure contraignante pour limiter ces atteintes n'a été prévue dans le règlement du plan de quartier pas plus que dans les documents de la mise à l'enquête de ce projet routier. Cela n'est pas conforme au principe de prévention (art. 11 al. 2 LPE).

Nous demandons à ce qu'un revêtement phono absorbant soit posé sur la DP54.

Nous exigeons également que des mesures constructives contraignantes soient inscrites dans le règlement du plan de quartier afin de protéger les ouvertures en façades des bâtiments contre le bruit lié à l'exploitation du futur parking souterrain. Nous entendons ainsi entre autres que soit prévu un couvert sur l'accès couvrant une partie de rampe, que toutes les surfaces de la rampe d'accès [du parking] soient traitées de manière à être absorbantes, qu'un soin particulier soit apporté quant au choix de la porte de garage.

En l'état du projet, nous contestons les données et résultats de l'étude acoustique incomplète. Nous dénonçons une violation de plusieurs dispositions de la LPE et plus particulièrement de l'ordonnance fédérale du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit.

(7) Abattage d'arbres

Le rapport technique pour enquête publique du 4 février 2019 indique que le projet prévoit l'abattage de neuf arbres afin de permettre les travaux.

L'article 6 du règlement sur la protection des arbres et plan de classement des arbres a la teneur suivante :

" La Municipalité autorise l'abattage des arbres d'un diamètre supérieur à 30 cm lorsque les conditions de l'article 6 LPNMS et 15 RPNMS sont remplies."

L'article 8 précise quant à lui ce qui suit:

"Conformément aux articles 6 LPNMS et 16 RPNMS, l'autorisation d'abattage est en principe assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder à ses frais à une arborisation compensatoire dans l'année suivant l'abattage. Celle-ci sera déterminée d'entente avec la Municipalité en tenant compte de l'essence de l'arbre abattu, de sa fonction, de la surface occupée, etc. L'exécution en sera contrôlée.

En règle générale, cette arborisation compensatoire est effectuée sur le fonds où est situé l'arbre à abattre. Toutefois, elle peut être réalisée sur un fonds voisin, le propriétaire de ce fonds se substituant alors au bénéficiaire de l'autorisation.

Si des arbres protégés au sens de l'article 3 du présent règlement sont abattus sans autorisation, la Municipalité, peut exiger une plantation compensatoire, nonobstant les sanctions prévues à l'article 11."

En l'espèce, sept des neuf arbres ont un diamètre supérieur à 30 cm et sont donc protégés. Par ailleurs, de par l'ampleur des travaux, la survie des arbres conservés n'est pas garantie.

La disparition programmée (abattage) ou accidentelle de ces arbres par abattage va totalement modifier le paysage du quartier. Or, ces arbres jouent un rôle déterminant pour le quartier au vu de leur valeur botanique et paysagère.

Ces derniers représentent également un intérêt capital pour la parcelle 4641 mais aussi la parcelle 4027 pour lesquelles ils forment un écran de verdure, réduisant ainsi de manière considérable les impacts visuels mais aussi sonores des constructions projetées sur la parcelle 114 mais aussi les numéros 113 et 117.

Or, le projet litigieux ne prévoit pas le remplacement de ces arbres, puisque la seule action compensatoire mentionnée serait la création de 2 coulisses végétales à l'est de la parcelle 114.

La mise en place d'une troisième coulisse végétale à l'ouest de la parcelle 114 prévue lors des projets de plan de quartier de 2010 a été supprimée on ne sait pourquoi. Nous demandons la réintroduction de cette coulisse végétale par le remplacement des arbres abattus.

Nous entendons donc que des dispositions crédibles soient prises, soit pour la conservation des arbres existants, soit pour la plantation, dès les travaux routiers terminés, de nouveaux arbres dont les effets sur les parcelles 4641 et 4027 seront à terme identiques à ceux des arbres existants.

(8) Collecteurs d'évacuation des eaux

* fiabilité des données de l'étude hydrologique

L'étude hydrologique a été réalisée en 2013. La note technique fournie date du 4 juin 2013. Elle avait été menée dans le cadre de la première version du plan de quartier mis à l'enquête en 2015. Cette étude a été reprise dans son intégralité pour la mise à l'enquête de 2019.

Aucune donnée n'a été modifiée ce qui nous interpelle.

En effet, ce collecteur achemine les eaux usées du bassin versant Carillet Amont et Aval. Or, compte-tenu du nombre important de constructions nouvelles dans Pully depuis près de 6 ans, il est invraisemblable de penser que les besoins en écoulement de ces eaux usées n'aient pas augmenté. Par ailleurs, le bétonnage de grandes surfaces de terrain a diminué les possibilités d'absorption de l'eau par le sol d'où l'augmentation du ruissellement.

Les quantités d'eaux claires à collecter sont elles aussi supérieures.

Le rapport technique n'explique pas comment le projet tel que conçu en 2013 et présenté à nouveau en 2019 permet d'anticiper les futures réalisations issues du plan de quartier. Il se contente de l'affirmer sans aucune justification.

Nous demandons donc une mise à jour des données de cette étude avec une note de calcul explicitant l'intégration des besoins en eaux claires et usées des futures constructions.

La construction de bâtiments de grande taille va induire des débits d'eau supplémentaires qui descendront une forte pente. Sous-dimensionnés, les collecteurs ne pourront pas recueillir ce trop-plein d'eau avec risque de débordement sur les parcelles situées en aval.

La circulation sur la DP54 sera également très dangereuse.

Compte-tenu de la topographie du site (forte pente), nous demandons l'établissement d'une étude avant l'établissement du permis de construire et non après.

* Sous dimensionnement de la canalisation située en amont du PPA

L'étude du système d'évacuation des eaux du PPA «impasse des Roches» montre qu'en 2013 déjà la canalisation située à proximité de la limite du PPA est sous-dimensionnée. Le diamètre des futures canalisations de l'impasse a été calculé en supposant un changement du tracé actuel du système (cf. annexe 3 de l'étude)

Nous demandons à ce que les étapes 2 et 3 de l'annexe 6 de cette étude, à savoir déviation des eaux du tracé du Carillet dans les nouvelles canalisations de Rennier, soient réalisées *avant* la mise en service des canalisations d'évacuation des eaux des nouveaux bâtiments du plan de quartier (PPA).

(9) Eclairage public

Les parcelles 443 et 4641 possèdent déjà chacune deux candélabres. Or sur la parcelle 443, il est prévu qu'un premier candélabre soit posé à environ un mètre de candélabre existant. Nous demandons à ce que ce candélabre soit posé un peu plus au sud.

Il serait judicieux de déplacer les trois candélabres du côté du trottoir, d'autant plus que les câbles électriques seront posés sous le trottoir. Ainsi, si les câbles électriques ne traversent pas l'impasse, il n'y aura pas besoin de rouvrir celle-ci en cas de travaux. Ne serait-il pas préférable d'éclairer les piétons plutôt que les voitures ? Nous demandons à ce que le positionnement de ces candélabres n'induisent pas de gêne pollution visuelle nocturne pour les habitations situées à proximité et donc que le flux lumineux soit dirigé de sorte à ne pas éclairer directement les habitations voisines.

(10) Aspects fonciers

Le rapport technique de cette mise à l'enquête indique qu' « afin que l'entrée de l'impasse des Roches soit entièrement située sur le domaine public, 2 emprises sur des fonds privés sont indispensables ». Or, ces transferts n'ont pas encore été validés par les copropriétaires de ces parcelles.

(11) Phase de chantier / travaux

* invocation de l'article 679 du Code civil suisse

Selon l'article 679 du Code civil suisse (ci-après : CC) le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement dans les limites de la loi.

Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

L'art. 684 CC précise que le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété de son voisin.

Les collectivités publiques peuvent encourir une responsabilité du chef de l'art. 679 CC non seulement lorsqu'elles exercent un pouvoir découlant du droit privé mais également lorsqu'elles exercent leur souveraineté, pour autant que les effets dommageables puissent être évités sans frais excessifs.

Il est vrai que l'action civile de l'art. 679 CC ne peut être intentée contre les collectivités publiques lorsque les effets dommageables des travaux qu'elles entreprennent ne sauraient être évités dans l'accomplissement de tâches publiques ou ne seraient évitables qu'au prix de frais disproportionnés.

En tel cas, les collectivités publiques sont cependant tenues de réparer le dommage subi en raison des immissions excessives et inévitables, ainsi que de la perte de l'action judiciaire en cessation de trouble (art. 679 CC).

Dès lors, les collectivités publiques, en tant que propriétaires de routes, peuvent être tenues pour responsables des immissions excessives occasionnées par des travaux de construction sur le domaine public (arrêts du Tribunal fédéral : ATF 61 II 323, traduit au Journal des Tribunaux 1998 I 395 ; ATF 127 III 241, traduit au Journal des Tribunaux 2002 I 242).

* obligation d'accès des services de secours

Lors de la séance publique d'information ayant eu lieu le 11 février dernier, nous avons été informés que la durée des travaux était estimée entre 12 et 15 mois et que durant toute la durée des travaux, il ne sera pas possible d'accéder avec des véhicules à moteur à l'impasse du chemin des Roches.

Dans le dossier de l'enquête sur les travaux à effectuer il n'est mentionné nulle part comment les services d'urgence pourront accéder aux immeubles situés le long de l'impasse.

Or, l'art. 44 de la norme de protection incendie de l'Association des Établissements cantonaux d'Assurance Incendie (AEAI) de 2015 précise que "les bâtiments et les autres ouvrages doivent toujours rester accessibles, afin que les sapeurs-pompiers puissent intervenir rapidement et efficacement".

Cette norme et les directives adoptées par l'AEAI à son sujet sont applicables dans le Canton

de Vaud en vertu de l'art. 1 du règlement du 17 décembre 2014 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI ; RSV 963.11.2 - cf. à ce sujet AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid.13).

Cela implique que les accès doivent conduire aussi près que nécessaire des bâtiments et des installations desservies afin de permettre un engagement efficace des sapeurs-pompiers.

Or, cette exigence n'est manifestement pas respectée par le projet contesté, à tout le moins durant la période des travaux.

L'accessibilité des bâtiments de l'impasse des Roches par les autres services de secours tels que ambulances n'est pas non plus garantie.

Tout cela soulève une question sécuritaire évidente pour les riverains de l'impasse du Chemin des Roches.

* accès pour les services publics

Il n'est pas non plus mentionné dans le dossier à l'enquête sur les travaux comment les services publics tels que voirie, service postal seront maintenus pendant la durée des travaux.

* accès pour prestataires privés

Nous demandons comment des prestataires privés mandatés (concierge, réparateurs, livreurs, déménageurs, ...) pour assurer l'entretien de nos immeubles ou le quotidien des habitants pourront accéder à nos bâtiments et appartements.

Il n'est pas mentionné non plus dans le dossier comment les livraisons de mazout pourront être assurées durant la durée des travaux.

* accès aux immeubles et places de stationnement des parcelles

Les habitants des immeubles doivent pouvoir accéder en tout temps à leur immeuble par un chemin permettant le passage des poussettes, rollators et chaises roulantes pour les personnes à mobilité réduite, ceci indépendamment des cabinets médicaux.

Pour chaque immeuble, un accès carrossable aux entrées, aux parkings et à l'ensemble des autres places de stationnement doit être rendu possible chaque soir et en fin de semaine, à par la pose de plaques métalliques sur les fouilles ou par tout autre moyen.

* mise à disposition de places de parc provisoires

L'impasse du chemin des Roches dessert l'ensemble des places de stationnement des habitants de Roches 9 et 11 ainsi que 3 cases de Roches 15. Tous ces habitants de Pully seront privés de l'usage de leurs places privées pendant 12 mois au moins.

Compte-tenu de la longueur de cette durée, nous demandons la mise en place de mesures pour garantir l'accès à des places de stationnement pour ces habitants que soit par la mise en place d'un parking provisoire tel que mentionné au §7. Conclusion du rapport technique pour enquête publique ou bien la mise à disposition de place de parc au chemin des Roches, Pallin ou Rochettaz.

De plus, il est impératif qu'une place de dépose à proximité immédiate de l'impasse soit prévue.

* protection de la propriété des parcelles 443/4027/4641

Pendant la durée des travaux, il est à craindre que des machines, de lourds engins de chantier, des camionnettes, des ouvriers ou tout autre piéton détériorent par leur passage ou activités des aménagements extérieurs de nos parcelles : mobiliers urbains, candélabres, aménagements, végétation (gazon, haie, arbres, arbustes,...), pavés, parking, revêtements de sols, canalisations souterraines.

Dès lors, nous exigeons que la protection de nos parcelles soit assurée pendant toute la durée des travaux par la pose de barrières solides en bordure de celles-ci.

y compris au niveau des entrées d'immeuble.

De plus, nous exigeons que les éventuels frais de remise en état soient assumés par votre Commune.

Nous pensons qu'il serait nécessaire d'établir un constat de l'état des parcelles 443, 4641 et 4027 avant le début des travaux, de même qu'une fois ceux-ci terminés. Ils feront l'objet d'un reportage photographique avant, pendant et après les travaux.

Nous nous opposons fermement à toute pénétration étrangère sans autorisation sur nos parcelles. (telle que stationnement sauvage de camionnettes pendant les travaux)

* introduction de nouveaux collecteurs sur la parcelle 443

Lors du raccordement des nouveaux collecteurs à ceux de la parcelle 443, une partie de la haie devra être enlevée selon le plan n°588-04. Les copropriétaires veulent s'assurer que la Commune procèdera à la nouvelle plantation avec des thuyas de même qualité que ceux existants

* coordination

Nous demandons qu'avant le début de travaux soit mise en place une coordination entre vos services et les copropriétaires pour l'élaboration d'un planning de vos interventions

* Indemnités en cas de prolongement de la durée des travaux

Nous espérons vivement que le délai maximum de douze mois ne soit pas dépassé. Si cela ne devrait pas être le cas, nous entendons être indemnisées. Nous demandons que soit faite une proposition pour la fixation conventionnelle de cette indemnisation avant le début des travaux.

(12) Non-respect de la pesée des intérêts

Ce projet d'aménagement routier de l'impasse du chemin des Roches tel que présenté ne respecte pas la pesée des intérêts. En effet, il ne tient pas compte des intérêts des habitants actuels et n'a pas cherché à minimiser les impacts négatifs sur le voisinage que ce soit par l'augmentation des nuisances sonores ou la suppression d'écran de verdure.

Ce projet routier lié au plan de quartier n'apporte pas de solutions à la problématique de départ à savoir créer une voie d'accès adaptée pour les futures constructions des parcelles 113, 114 et 117. Les aménagements prévus ne permettent pas de transformer l'impasse du chemin des Roches en une voie d'accès qui puissent supporter l'augmentation du trafic généré par la mise en application du règlement du Plan de quartier.

Et surtout ils ne garantiront pas la sécurité de l'ensemble des usagers le long de cette impasse notamment les piétons et les cyclistes.

Ce projet échoue ainsi à répondre aux objectifs du PALM d'intégrer de manière attractive dans les nouveaux aménagements la mobilité douce. Elément important de la pesée des intérêts puisque l'existence d'un accès de mobilité douce à proximité du centre de Pully contribue notamment à justifier le coefficient d'utilisation du sol relativement important qui est prévu.

Pour l'ensemble des raisons susmentionnées, la commune de Pully doit refuser d'accorder le permis de construire au projet mis à l'enquête publique du 13 février au 14 mars 2019, relatif à la mise en séparatif, au renouvellement des conduites industrielles, à la création d'un trottoir, à la réfection de la chaussée, à la décadastration et au transfert au domaine public de 21 m2, sis à l'impasse du chemin des Roches, à Pully.

Par ailleurs, nous nous réservons le droit de faire valoir tout autre moyen de droit utile.

En vous remerciant de l'attention et des suites que vous donnerez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les membres du Conseil Municipal, l'expression de notre considération distinguée.

J. 100	COURRIER DTSI
o company	SI D BT Direction D A traiter par oui non BUZ Accuser réception
Lacur Lacur	Répondre Original à BVZ
and tope	Chef service Municipal Municipalité Copie à Typ
sack.	Foin des acquisi- L'aption relon modile Borerattes.

Lieu: Bâtiment administratif communal sis au ch. de la Damataire 13

Date de la séance : 13 mai 2019, 10h00

Participants: M. N. LEUBA, Municipal en charge NL

Me M.-O. Besse, avocat mandaté par la commune MOB M. S. SALIHU, rédacteur du procès-verbal SS M. J.-L. Meylan, resp. du bureau technique JLM M. B. VAUDROZ, chef de projet à la DTSI BV M. V. CHARDONNENS, adjoint au chef de service VC M. F. MESZAROS, DUE FM Mme M.-C. FOURNIER, opposant MCF M. R. NOVELLO, opposant RN

Mme M.-C. FOURNIER, opposante
M. R. NOVELLO, opposant
M. H. TANOH, opposant
M. C. DUFOUR, opposant
CD
M. C. GERBER, opposant
CG
M. A. CASARSA, opposant
AC
Mme A.-M. LABARINAS, opposante
AML

Mme S. Mottet, opposante

Mme. et M. BASSI, opposants

MMB et MB

Excusée: Mme O. STUCKI, opposante OS

Objet:

Séance de conciliation proposée par la Municipalité dans le cadre du projet de PQ Roches-Rochettaz et du projet de réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches

10h02 : NL ouvre la séance de conciliation.

Prolégomènes

NL souhaite la bienvenue aux personnes présentes. En guise de préambule, il se présente et propose que chacun fasse de même.

MOB se présente comme conseil de la commune. Il présente également SS qui, en tant qu'étudiant employé de l'étude, rédigera le procès-verbal de la séance. MOB précise que le procès-verbal sera, par la suite, envoyé aux différentes parties à cette séance avec un courrier synthétisant la position de la Municipalité et les éventuelles propositions.

Du côté de la commune, VC se présente en tant que responsable de l'aménagement du territoire, FM en tant qu'urbaniste et responsable du plan de quartier (ci-après PQ), BV comme chef de projet au bureau technique et chef de projet routier et enfin JLM comme responsable du bureau technique et adjoint du chef de service.

Les opposants se présentent l'un après l'autre. OS est excusée.

RN précise que les opposants sont venus pour discuter des différents désaccords mais ne pourront pas prendre de décision aujourd'hui quant à un éventuel retrait de l'opposition.

MOB explique que le but de cette séance est d'amener chaque partie à présenter ses positions et ses arguments, de comprendre quels sont les points de blocage et de déterminer si des concessions peuvent être faites pour permettre un retrait de l'opposition. Il débute en parlant du contenu des deux oppositions, très fournies, dans lesquelles il n'a pas réussi à identifier les propositions concrètes susceptibles de conduire à une conciliation. Ainsi, il va résumer le contenu des deux oppositions et présenter la position de la Municipalité à l'égard des arguments soulevés.

MOB entame son exposé par un rappel historique. Il y a environ 10 ans, un propriétaire avait déposé un projet de construction auquel différents propriétaires s'étaient opposés. Dans ce contexte, plusieurs propriétaires ont demandé l'établissement d'un PQ. En 2015, un premier projet de PQ a soulevé de nombreuses oppositions. Ce projet a été adapté pour tenir compte de la principale critique des opposants, ce qui a conduit à une réduction du nombre d'étages autorisés. Un second projet a été mis à l'enquête publique en 2018. Il a soulevé les oppositions qui font l'objet de cette séance de conciliation et des séances qui suivront.

Opposition au PQ

MOB reprend les différents points abordés dans l'opposition relative au PQ pour y apporter des réponses.

- Intégration des bâtiments :
 - Selon les opposants, la densification se ferait au détriment de l'intégration des nouveaux bâtiments, qui seraient d'une hauteur excessive.
 - Selon MOB, la Municipalité a cherché et trouvé un optimum entre le besoin de densifier la zone (exigé par diverses planifications supérieures) et l'intégration des nouveaux bâtiments. Les différents immeubles déjà construits sont très hétéroclites. On trouve de petites villas, mais aussi grands immeubles (maison du Carillet; immeuble de 5 étages situé au Nord-Ouest du périmètre; immeuble situé sur le fonds 4027 présentant, vu depuis le sud, 5 niveaux visibles si l'on inclut les garages). En ce qui concerne l'implantation des bâtiments actuels, certains sont orientés Nord-Sud, d'autres Est-Ouest et d'autres encore n'ont pas de forme particulière. On trouve aussi plusieurs types de toitures. Face à cette hétérogénéité, la Municipalité considère que la meilleure solution consiste à garantir une certaine homogénéité des futures constructions: les nouveaux bâtiments seront orientés Nord-Sud, auront des toitures plates végétalisées et une volumétrie semblable, compatible avec celle des bâtiments préexistants les plus importants. Le plan prévoit également des coulisses végétalisées, l'obligation de présenter un projet spécifique pour les aménagements extérieurs, etc. La qualité de l'intégration a d'ailleurs été soulignée par l'autorité cantonale.
- Esthétique des bâtiments
 - Les opposants déplorent le fait que le PQ ne fixe pas de règles précises en matière d'esthétique.
 - Selon MOB, le droit pose certaines limites à l'action de l'autorité communale; la Municipalité ne peut pas s'ingérer de manière excessive dans les choix qui appartiennent au propriétaire. En l'occurrence, le PQ exige que les projets soient présentés en amont, afin que la Municipalité puisse les orienter. Elle ne peut cependant pas se substituer au propriétaire. Ces projets sont soumis à une enquête publique et des oppositions sont possibles dans ce cadre.

- Dérogations

 Les opposants critiquent les différentes dérogations que permet le PQ par rapport au règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), en matière de densité (IUS de 1 au lieu de 0.85; distance aux limites, etc.).

Selon MOB, le RCATC et le PQ suivent la même procédure et sont équivalents matériellement, de sorte que le second peut s'écarter du premier, à condition qu'il prévoie un aménagement cohérent. Tel est le cas. La densification répond aux objectifs des planifications supérieures (en particulier plan directeur cantonal, projet d'agglomération Lausanne-Morges [PALM], schéma directeur de l'Est lausannois [SDEL]). Le périmètre du PQ fait partie du périmètre compact du PALM, dans lequel une densité minimale de 125 habitants par hectare est prescrite. A ce sujet, la Municipalité estime que ce périmètre se prête à une densification : il est bien desservi par les transports publics ; il est situé en lisière du centre de Pully, de sorte qu'il permet d'assurer une zone de transition entre le centre et les quartiers périphériques ; des bâtiments présentant une volumétrie importante y sont déjà construits ; tous les fonds situés dans le périmètre reçoivent des droits de bâtir supplémentaires, si bien que les différences s'amenuiseront ; les périmètres voisins seront aussi densifiés ; en outre, le PQ prévoit diverses mesures d'intégration (toitures plates végétalisées, coulisses vertes, etc.).

- Préservation des abords de la maison du Carillet

- Les opposants s'inquiètent de la proximité des nouveaux bâtiments avec la Maison du Carillet
- Selon MOB, le bâtiment qui pourra s'implanter au sud sera situé à 17 mètres au minimum et sera séparé de la maison du Carillet par une végétation abondante. Le bâtiment qui pourra s'implanter à l'ouest sera également situé à 17 mètres au minimum et séparé de l'immeuble recensé par une coulisse verte. Il s'agit de conditions plus favorables que ce que permet actuellement le RCATC. Ces conditions garantissent la mise en valeur de la maison du Carillet intérêt auquel la Municipalité est sensible.

Accès et équipement

- Les opposants considèrent que l'accès à l'immeuble situé sur le fonds 118 n'est pas garanti (l'accès par le sud dépend d'un accord entre les propriétaires ; l'accès par le nord constitue une aggravation inadmissible de la servitude).
- Selon MOB, les servitudes de droit privé peuvent varier dans le temps et ces variations doivent être admises par le propriétaire du fonds servant si elles ne sont pas excessives. En l'occurrence, l'aggravation représente une augmentation de deux étages habitables entre le moment où la servitude a été constituée et le projet de PQ. Il s'agit d'une augmentation acceptable.

- Études acoustiques

- Les opposants contestent les chiffres de l'étude.
- Selon MOB, l'étude acoustique a été confiée à des professionnels et a été diligentée selon les exigences légales. Par ailleurs, le service cantonal a validé le projet et la Municipalité ne voit pas de raison d'avoir des doutes. L'étude a mis en lumière la possibilité de légers dépassements des VLI dans certaines zones, ce qui a été pris en compte dans le RPQ.

- Aménagements extérieurs

- Les opposants regrettent que certains renvois au RCATC et au règlement sur la protection des arbres aient été supprimés. Ils demandent que la Municipalité impose un nombre d'arbres précis et des essences indigènes dans les coulisses vertes.
- Selon MOB, le RPQ renvoie au RCATC et aux autres dispositions applicables pour tout ce qu'il ne règle pas de manière spécifique. La suppression des renvois répondait à une demande de l'autorité cantonale et n'a aucune incidence concrète: il s'agissait uniquement d'éviter d'alourdir le texte du RPQ. Concernant le nombre d'arbres précis et les essences, il renvoie à l'art. 25 al. 3 et 4 RPQ.

- o Les opposants demandent qu'une 3^e coulisse soit prévue à l'Ouest du PQ.
- Selon MOB, les deux coulisses prévues suffisent à garantir l'intégration. Dans la mesure où une troisième n'est pas indispensable, il faut laisser une certaine liberté aux propriétaires. Ceux-ci peuvent effectuer des plantations complémentaires.

Mobilité douce

- o Les opposants déplorent le fait qu'il n'y ait pas de cheminement pour les piétons.
- Selon MOB, la Municipalité aurait souhaité affecter le fonds 454 en chemin piétonnier, mais cela s'est avéré impossible car la bande de terrain n'est pas assez large. Par conséquent, elle a discuté avec les propriétaires riverains d'éventuels rachats de bandes de terrains. Aucun accord n'a pu être trouvé. Dans un tel cas, l'expropriation est impossible : il faudrait un intérêt public prépondérant, absent en l'espèce car le quartier peut être contourné sans que ce détour soit excessif. Néanmoins, la Municipalité essaiera de convaincre les propriétaires qui réaliseront des constructions dans le quartier de prévoir des cheminements piétonniers.
- Plus-value de ce PQ par rapport au projet initial
 - Selon MOB, le nouveau PQ apporte une plus-value incontestable : la densification est accompagnée de mesures d'intégration (coulisses vertes, nécessité d'un projet pour les aménagements extérieurs, exigences en matière d'esthétique, implantations et gabarits prédéfinis) et une solution pour les accès (réaménagement de l'impasse).

NL prend la parole pour compléter la présentation de MOB. Il précise que « l'autorité supérieure » est le canton. Par conséquent, il faut prendre conscience que ce PQ a traversé toutes les étapes nécessaires auprès du canton avant d'être mis à l'enquête. La Municipalité est tenue de se conformer aux planifications supérieures, notamment s'agissant des périmètres à densifier. La planification doit être en adéquation avec le contexte de cette zone, de sorte que des petits bâtiments seraient inappropriés. Au sujet des aménagements piétonniers, la Municipalité se sent très concernée et fait son possible pour créer/améliorer ceux-ci. Il est également important de préciser qu'à Pully, chaque fois que la commune s'est opposée à un projet en raison de son esthétique, la CDAP lui a rappelé qu'elle devait laisser une certaine latitude aux propriétaires. Il confirme que les arguments abordés par MOB sont ceux de la Municipalité. Le PQ ayant été lancé il y a longtemps, il considère qu'il serait temps d'arriver à un accord. Aujourd'hui, la Municipalité voudrait entendre les propositions concrètes des opposants, pour pouvoir imaginer un retrait possible de l'opposition.

Densification/intégration

RN: Le problème principal est le manque de capillarité des points d'accès. De plus, la Municipalité devrait proposer des espaces verts. Avec ce PQ, il n'y a qu'un objectif de densification, sans tenir compte de l'environnement et du besoin de donner un cadre de vie agréable aux habitants de la commune. Les opposants ne sont pas contre la densification, à condition qu'on y intègre des espaces verts.

NL: La commune est entièrement d'accord avec le concept de créer un cadre de vie agréable. La création de parcs et d'espaces verts est un sujet clé pour la Municipalité. [Il illustre le propos en citant divers projets en cours].

MCF: au sujet de la densification, on fait toujours référence au coefficient d'occupation au sol (COS). Normalement, si l'on veut densifier, c'est pour augmenter le nombre d'habitants. Il faudrait donc déterminer le nombre d'habitants voulu, puis multiplier ce nombre par la surface au sol moyenne par habitant (soit 42 m²) puis en déduire une densité. Le projet utilise une surface moyenne par habitant

de 50 m², alors que ce chiffre est introuvable et ne correspond pas à la réalité des statistiques. Si on le suit, il y aurait plus de vélos que d'habitants.

VC: La démarche de ce projet est différente de celle que décrit MCF. Un urbaniste a travaillé sur les formes urbaines qui s'intègrent dans le site (volumétrie des bâtiments, etc.). En fonction de cela, il a déduit un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) et un nombre d'habitants (50 m² par habitant). On a ensuite vérifié si ce nombre d'habitants correspondait aux exigences du PALM.

MOB: C'est l'autorité cantonale qui prescrit une surface de 50 m² par habitant. Cela ressort notamment d'une fiche « Comment redimensionner les zones à bâtir ». Vu la logique décrite par VC, même si on retenait une surface par habitant moins élevée, cela ne conduirait pas à diminuer le volume des immeubles, car on considère que des immeubles de cette volumétrie s'intègrent correctement.

MCF: La densité ici prévue est celle qui correspond aux secteurs stratégiques du PALM; or le PQ n'est pas inclus dans un tel secteur. Le PALM définit un changement de catégories (secteurs non stratégiques / secteurs stratégiques), donc le minimum d'une catégorie devrait correspondre au maximum de la catégorie inférieure.

VC: Non. Le PALM fixe des minimas, qui valent pour des secteurs très différents. Lorsque le périmètre est en lisière de centre, bien desservi par les transports publics, etc., il est logique de prévoir une densité supérieure au minimum. Il faut aussi noter que l'IUS n'est pas un critère absolu : une tour de 10 étages occupant l'entier du fonds aura un IUS de 10, alors que la même tour située sur un fonds deux fois plus grand aura un IUS de 5.

RN: L'enclavement / enchâssement ne se prête pas à votre projet de densification. La capillarité des accès nécessaires ne permet pas — aujourd'hui ou demain — d'avoir un quartier vivable, alors que telles sont nos attentes. Je suis déçu par la ville, car cette urbanisation date des années 80 et il n'y a pas de vision moderne qui puisse répondre aux attentes de demain.

NL: Les arguments techniques de MCF dépendent de la législation cantonale et non de la Municipalité. Le projet a débuté il y a longtemps et vous soutenez qu'il faudrait l'adapter. Mon sentiment est que, pour une commune de cette taille, Pully a des exigences très élevées en matière de qualité de l'urbanisme et des aménagements.

MOB: l'appréciation consistant à dire qu'il s'agit d'un projet passéiste est excessivement sévère : toutes les futures places de stationnement sont prévues en souterrain, afin de dégager les espaces extérieurs. Les aménagements extérieurs ont été traités avec soin dans le PQ.

MCF: Le parking était déjà prévu dans le projet de permis initialement demandé.

MOB: Rien ne l'exigeait. Il s'agit donc d'une réelle plus-value du PQ par rapport au RCATC.

Accès

RN: Le souci majeur reste la capillarité.

NL: Avez-vous des études appuyant vos arguments quant à l'insuffisance des accès?

HT: Nous avons les mêmes chiffres mais pas la même interprétation. Vous appliquez des modèles de calcul, mais il faudrait réfléchir à l'enclavement du PQ: c'est un PQ sans accès et la densification que vous demandez est surdimensionnée par rapport à cet accès unique. Les gens qui pratiquent cette impasse savent que ce n'est pas une route assez large. On ne peut pas travailler sur son gabarit d'espace libre car c'est une route sinueuse, qui ne peut pas être élargie, et sa capacité ne pourra pas être augmentée. Il y a une incompatibilité entre ce que nous demandons et votre souhait de densification.

RN: Avez-vous des calculs sur 10 ans concernant la densification?

VC: Globalement, le trafic est en baisse.

RN: Dans notre quartier, le trafic est en augmentation.

SM: L'Avenue de Lavaux est très encombrée le matin.

NL: L'augmentation que vous ressentez est une chose, mais il faut aussi prendre en compte les travaux en cours, qui conduisent à des reports de trafic.

RN: Vous confondez, nous parlons de non-prise en compte du manque de capillarité de l'accès aux parcelles du PQ. Nous n'avons pas les mêmes chiffres et pas les mêmes points de vue.

NL : Avez-vous des études à l'appui de cela ?

AML: Le calcul est simple: selon le nombre d'habitants, il suffit de compter les voitures.

RN (s'adressant à tous les représentants communaux) : Vous ne vous êtes pas déplacés pour voir. Nous avons une autre interprétation.

NL: Nous ne critiquons pas votre interprétation. Néanmoins, nous avons une étude de trafic et vous n'en avez aucune pour appuyer vos arguments.

HT: Aucune étude n'a été faite concernant le décompte de piétons et de cyclistes. L'impasse va cumuler le rôle d'accès pour les véhicules et pour les piétons et cyclistes. Ce point figurait dans le rapport de 2015 mais a été supprimé dans le rapport de 2019.

MOB: Il est important de garder à l'esprit que les normes légales et techniques concernant l'aménagement routier sont respectées en fonction du nombre d'unités de logement prévues et que le canton a validé ce projet. L'impasse des Roches est sinueuse, en pente et assez étroite. Par conséquent, les usagers y roulent très lentement, ce qui réduit considérablement les risques. Selon les études faites, la vitesse moyenne y est de 11 km/h.

AML: C'est évident qu'on roule doucement puisqu'on roule pour se parquer.

MOB: L'appréciation subjective est une chose, mais il y a un élément objectif auquel on peut se raccrocher: ce sont les normes VSS qui fixent notamment la largeur en matière d'aménagement routier. Elles imposent un minimum de 4.4 m de largeur pour que 2 véhicules puissent croiser. Cela est respecté en l'espèce.

RN: Essayez de le faire en vrai, c'est impossible.

MOB: Dans les lignes droites, le croisement est possible. Dans les virages, les usagers doivent s'accorder la priorité, ce qui ne pose pas de problème particulier. Néanmoins, les normes VSS sont satisfaites. Au sujet des autres arguments soulevés dans l'opposition relative au projet de réaménagement, il faut souligner que la LCPR n'est pas applicable, car l'impasse n'est pas un chemin de transit. Concernant les débouchés, les normes VSS sont également respectées. La situation pourrait être améliorée au moyen d'empiètements sur des fonds voisins. Cependant, les voisins ont toujours refusé de concéder de tels empiètements et, dans la mesure où les exigences légales sont respectées, aucune expropriation n'est envisageable.

Autres demandes diverses en lien avec les travaux

MOB: La Municipalité répond positivement aux demandes concernant l'accès pendant les travaux. Le service postal et la voirie (sur le chemin des Roches) seront assurés. Les demandes particulières pourront être formulées au début des travaux. L'accès aux poussettes sera possible en tout temps. L'accès aux places de parking en soirée et pendant le week-end sera également assuré et un parking provisoire sera mis à disposition. Une place de dépose sera également créée. La Municipalité fera son possible pour que le planning des travaux soit respecté mais n'entre pas en matière sur un dédommagement en cas de retard. Si des dommages sont causés par les travaux d'aménagement routier aux propriétaires riveraines, la Municipalité en assumera les conséquences.

Accès (bis)

RN : On tourne en rond. On estime que la densification n'est pas possible et que la capillarité n'est pas suffisante.

NL: Vous aviez souhaité que la taille des immeubles soit réduite. Nous en avons tenu compte : ils ont un étage de moins. Si vous n'êtes toujours pas satisfaits de cette diminution, il faut nous apporter des calculs concrets.

RN et MCF: Nous allons établir des calculs officiels.

MCF : Vous parlez de normes VSS mais il y a plusieurs catégories de projets routiers décrits dans la norme.

MOB: Au vu du nombre d'unités de logements prévues, le projet doit répondre, après travaux, aux caractéristiques d'une route d'accès.

HT et MCF: Vos aménagements ne permettront pas d'en faire une route d'accès.

MOB: Si. La norme VSS décrit précisément quelles sont les caractéristiques à respecter pour une route d'accès, et ces caractéristiques sont respectées.

AML et HT: Pour passer, il faut rouler sur le trottoir, ce qui est dangereux pour les piétons.

RN : Plusieurs choses ne font pas partie de votre étude : le trafic cycliste, par rapport au nombre de places prévues et le fait que la densité prévue ne puisse pas être absorbée par l'accès existant.

RN : De plus, les études de circulation ont été faites durant une période calme et ne comprennent pas, par exemple, le trafic du cabinet médical.

AML, SM et RN: Il faut refaire cette étude en hiver, vu que les gens prennent la voiture plus souvent, et hors vacances. Il faut aussi tenir compte du passage de personnes à mobilité réduite et des poussettes vers le cabinet médical.

Variantes dans les accès

NL: Nous souhaitions autoriser une sortie du parking souterrain par la parcelle 4026, ce que le canton a refusé pour des raisons de visibilité.

RN : Pour nous, l'impasse ne pourra accueillir le trafic futur, même si ce trafic est unidirectionnel. Nous n'avons pas la même estimation de la densité du trafic et sommes inquiets pour la sécurité.

AML et AC: S'il est possible d'entrer, pourquoi n'est-il pas possible de sortir? C'est une piste à creuser. Peut-on avoir accès à l'étude de visibilité ? Pourquoi le canton a-t-il refusé ?

VC : C'est une question de norme, le problème de la visibilité étant différent entre l'entrée et la sortie.

CD: Dans le PQ, une entrée d'un côté et une sortie de l'autre n'est qu'une option; rien ne contraint les propriétaires à réaliser les aménagements nécessaires. Lors de la séance d'information, le schéma n° 3 du rapport d'aménagement (p. 20) a été présenté comme la solution qui serait retenue. Or, cela ne correspond pas à ce qui ressort du RPQ.

NL: Les promoteurs se sont mis d'accord oralement devant moi pour que l'entrée se fasse par la parcelle 4026 et la sortie par l'impasse des Roches. C'est la raison pour laquelle, lors de la séance d'information, nous avons présenté cette variante comme la variante qui se réaliserait probablement. Cela reste cependant une variante parmi les deux qui sont prévues dans le PQ. Pour qu'elle se réalise, il faudra que cet accord soit matérialisé. Nous verrons ce que nous pouvons faire à ce sujet.

HT: Selon l'art. 11 de la Loi sur le routes, tous les accès doivent être mentionnés de façon claire. En ce qui concerne la parcelle 4026, nous avons été maintenus dans le flou.

MOB et NL: Deux variantes ont été proposées, vérifiées et acceptées par l'autorité cantonale. Les deux figurent dans les documents officiels et sont réalisables. Ce qui ne vous plait pas, c'est qu'il y ait une alternative ?

MCF et HT: Oui et la parcelle 118 pose également problème. Dans les projets antérieurs, il était question qu'elle soit connectée au parking souterrain. Juste avant l'enquête, M. Farra (mandataire urbaniste en charge de l'élaboration du PQ) a expliqué que le parking allait être connecté aux autres souterrains. Cela aurait pour conséquence que l'impasse desservirait 4 parkings alors qu'au final, dans l'enquête, on nous dit que seuls 3 parkings sont desservis.

VC: Il y a les 2 variantes possibles. Pour l'une d'elles, les propriétaires doivent s'entendre, ce qui n'est pas à l'ordre du jour.

MCF: Dans le rapport d'aménagement (p. 20), ce n'est pas formulé comme possibilité; il est écrit que l'accès à la parcelle 118 se fera par la servitude existante.

VC: Nous ne pouvons pas obliger le propriétaire à connecter sa parcelle au souterrain. Nous avons donc vérifié les deux possibilités et même dans l'hypothèse où 4 parkings seraient desservis par l'impasse, les exigences légales seraient toujours respectées.

MOB et VC: le rapport d'aménagement n'a pas force légale; il s'agit d'un document purement informatif.

MCF: Le problème est la clarté des informations à dispositions des gens.

Projet de construction sur le fonds 4026

MCF: La demande de permis de construire déposée par le propriétaire de la parcelle 4026 n'a pas été coordonnée au PQ. On y évoque seulement 5 places de parking et pas de connexion avec le parking souterrain. Il y a une contradiction avec le PQ. Le canton n'était pas au courant de ce permis. La mise à l'enquête aurait dû être liée au PQ à l'instar de ce qui a été fait pour le projet des aménagements routiers.

VC: Le projet ne sera autorisé que s'il est conforme à la fois au RCATC et au PQ. Le parking pourra être relié au futur parking souterrain, le cas échéant.

MOB: Le propriétaire a le droit d'obtenir un permis si son projet est conforme au RCATC et au PQ. La Municipalité n'aurait pas été en droit de le refuser.

NL: L'idée est que, si le PQ ne voit pas le jour, le propriétaire du fonds 4026 pourra néanmoins construire son bâtiment.

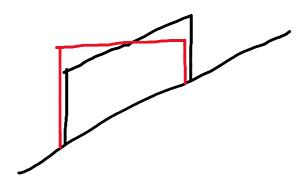
VC : Si le PQ entre en vigueur et qu'il veut agrandir l'immeuble ou faire plus de places de parking, il le pourra mais devra déposer une nouvelle demande de permis.

11h34 : RN s'excuse et quitte la séance.

Hauteur des bâtiments

CD: Il y a également un problème de hauteur: la diminution de 19 m à 16 m n'est pas effective car la méthode de calcul est différente entre le RCATC et le RPQ. En réalité, certaines façades pourront atteindre plus de 20 m. Il faut prendre en compte la hauteur du terrain et la hauteur du bâtiment.

CD se lève et fait un dessin sur le tableau. En noir, il représente le sol en pente et un gabarit d'une hauteur constante suivant la pente avec deux façades présentant des hauteurs identiques. En rouge, il représente un gabarit tel qu'il se présentera en réalité, avec une hauteur plus élevée au sud qu'au nord.



VC relève que le nombre de niveaux habitables est fixé dans le RPQ, de sorte qu'il est très peu probable que certaines façades atteignent les hauteurs énoncées par CD.

MCF: Le RPQ fixe les niveaux habitables et n'exclut pas que des niveaux non-habitables, semienterrés, soient réalisés en plus.

MCF: Vous parlez de hauteur mais à aucun moment de gabarits. Les gens croient que les bâtiments ont perdu 3 m alors qu'il n'y a aucun chiffre sur le plan. En réalité, la hauteur n'a pas diminué. La hauteur ne peut pas être comparée à celle prévue dans le RCATC car la méthode de calcul n'est pas la même.

Divers et conclusion

Les opposants : Quelles sont vos propositions concrètes ?

NL: Nous avons déjà exposé les sujets sur lesquels nous sommes d'accord d'entrer en matière. Nous avons également entendu que vous ne voulez pas d'une telle densification. Vous n'êtes pas venus avec des propositions mais des oppositions. Je dois en référer à la Municipalité et j'ai noté ce qui vous avait choqué. S'agissant des hauteurs, je relève que les informations communiquées oralement ont été mal comprises. Concernant les accès, je comprends que vous souhaitez avoir des assurances du fait que le trafic entrera par le fonds 4026 et sortira par l'impasse du chemin des Roches.

MCF: Nous ne voulons pas de droit à bâtir supplémentaire. En ce qui concerne les parcelles 113, 114 et 117, vous auriez pu les fusionner et augmenter les distances aux limites par rapport aux autres parcelles.

VC et NL: ces parcelles appartiennent au même propriétaire. Pour la planification, nous avons déjà considéré ces trois fonds comme une unité (un périmètre touche la limite; un autre est à cheval sur deux fonds), puisque des modifications parcellaires peuvent être réalisées par ce propriétaire indépendamment de toute planification.

MCF: Vous auriez pu poser des gabarits pendant la mise à l'enquête.

NL: Cette question de gabarits revient parfois, certaines communes les imposent et d'autres pas. En tout cas, vos insatisfactions ont été inscrites au procès-verbal et seront discutées en Municipalité. Il est encore trop tôt pour vous proposer une réponse; 4 séances doivent encore avoir lieu.

AC : Il faut réussir à avancer ensemble.

AML: Merci de nous envoyer l'étude cantonale sur la visibilité.

VC, NL et MOB: Ce n'est pas une étude mais un préavis cantonal et il vous sera transmis, sous réserve que rien ne s'y oppose.

NL: Le Conseil communal sera au courant de vos arguments. En ce qui me concerne, je comprends qu'on a fait le calcul sur la base maximum mais que, dans le schéma, cela ne ressort pas clairement. Je vais présenter vos différents arguments à la Municipalité.

12h05 : NL lève la séance.

Procès-verbal	Pully, le 13 mai 2019

Lausanne, le 16 mai 2019,

Sami Salihu



Lieu: Bâtiment administratif communal sis au ch. de la Damataire 13

Date de la séance : 21 mai 2019, 11h00

Participants: M. N. LEUBA, Municipal en charge NL

Me M.-O. Besse, avocat mandaté par la commune
M. S. SALIHU, rédacteur du procès-verbal
SS
M. V. CHARDONNENS, adjoint au chef de service
VC
M. F. MESZAROS, DUE
M. G. Genoni, membre à Pro Natura Vaud
GG

M. G. Genoni, membre a Pro Natura Vaud

M. K. McMillan, secrétaire à Pro Natura Vaud

KM

Objet:

Séance de conciliation proposée par la Municipalité de Pully dans le cadre du projet de PQ Roches-Rochettaz

11h05: NL ouvre la séance de conciliation.

Prolégomènes

NL souhaite la bienvenue aux personnes présentes. En guise de préambule, il se présente et propose que chacun fasse de même.

MOB se présente comme conseil de la commune. Il présente également SS qui, en tant qu'étudiant employé de l'étude, rédigera le procès-verbal de la séance. MOB précise que le procès-verbal sera envoyé aux opposants avec un courrier synthétisant la position de la Municipalité et les éventuelles propositions.

Du côté de la commune, VC se présente en tant que responsable de l'aménagement du territoire et FM en tant qu'urbaniste et responsable du plan de quartier (ci-après PQ).

Les opposants se présentent à leur tour.

MOB observe que, dans leur opposition, les opposants reconnaissent l'utilité de densifier cette zone et reconnaissent que le PQ a pris en compte les différents aspects environnementaux. Cependant, trois problématiques sont abordées : la protection des oiseaux, l'étanchéification des sols et la pollution lumineuse.

Protection des oiseaux

Les opposants s'inquiètent du fait que le PQ prévoie de grandes constructions largement vitrées.

MOB: le PQ prévoit des gabarits et l'implantation des bâtiments mais ne contient pas de directives architecturales. Les griefs tenant à la conception des bâtiments et, notamment, aux vitrages qu'ils

comportent, devraient être soulevés au moment où des demandes de permis de construire pour des projets concrets seront déposées.

GG: Je vous remercie de nous accueillir. L'important pour nous est de déterminer dans quelle mesure nous pouvons intervenir sur certaines tendances architecturales. Dans le cas d'espèce, on préserve des arbres et on construit, à côté de ceux-ci, de grands bâtiments. Il y a potentiellement un risque que des oiseaux s'écrasent contre les vitres. Effectivement, c'est une question qui ne concerne pas uniquement ce PQ. Quand et comment on peut faire entendre nos arguments concernant ce problème ?

MOB: Cela dépend de la nature du plan d'affectation. Certains plans d'affectation sont précis et contiennent des exigences architecturales qui s'imposent aux constructeurs. Dans ce cas, il se justifie de faire opposition contre le plan d'affectation. Dans notre cas, cependant, le PQ ne fixe pas de directives architecturales. C'est donc lors de la prochaine étape, qui consistera, pour les propriétaires, à déposer des demandes de permis portant sur des projets concrets, qu'il s'agirait, le cas échéant, de soulever vos arguments.

KM: Au niveau du PQ, peut-on définir une surface maximale de vitrage?

MOB: Le PQ n'a pas vocation à être précis sur ce sujet; il ne se prête pas à interdire tel aménagement de détail plutôt que tel autre. Je comprends votre souci, mais ce n'est pas le bon échelon.

GG: Est-ce qu'il n'y aurait pas une prise de conscience générale à avoir sur ces grands vitrages?

NL: À mon avis, c'est une problématique qui concerne l'autorité cantonale. Il faudrait sensibiliser cette autorité en présentant un dossier comprenant une étude scientifique.

GG: Les communes ont une certaine liberté. La Municipalité de Pully ne pourrait-elle pas décider, indépendamment de directives cantonales, qu'elle interviendra pour protéger les oiseaux ?

NL: la problématique est plus large, car les grands vitrages ont également une incidence sur la consommation énergétique. Le cas échéant, il faudrait réfléchir aux moyens de concilier les divers intérêts en jeu. Cela doit être décidé au niveau politique. J'ai bien compris la problématique et je la relaierai.

Etanchéification des sols

MOB: il est mentionné, dans l'opposition, que l'utilisation de bâches en plastique dans les plantations ne devrait pas être autorisée. Le PQ ne prévoit rien de tel. Au contraire, il encourage les revêtements perméables.

JG: On voit partout que c'est devenu banal de plastifier des sols entiers. J'imagine qu'il y a directives cantonales, mais la Municipalité de Pully peut-elle faire quelque chose pour interdire cela ? Il existe des retenues de sol qui sont biodégradables, mais ces moyens ne sont pas utilisés. C'est une préoccupation générale. À nouveau, cela déborde du PQ.

MOB : Cette préoccupation est compréhensible, mais elle concerne des projets concrets, alors que le PQ reste un instrument de planification.

GG: Pourrait-on recourir à ces bâches biodégradables en les rendant obligatoires?

VC: Il faudrait d'abord discuter avec notre chef jardinier et évaluer l'ampleur de ce problème à Pully.

GG : D'expérience, on ne se pose pas la question du biodégradable dans les centres jardiniers. Peutêtre qu'informer les gens suffirait ?

NL: La Municipalité vous entend et est sensible à ces questions.

GG: Nous avons une autre préoccupation: lorsque la Municipalité émet des recommandations, il semble que celles-ci ne sont pas toujours suivies car elles sont non contraignantes. Dans quelle mesure ces recommandations pourraient-elles devenir contraignantes?

MOB: Les règles contraignantes impliquent des restrictions importantes du droit de propriété. Elles ne peuvent pas être imposées dans tous les cas; une pesée d'intérêts est nécessaire. L'alternative consiste pour la Municipalité à intervenir lorsqu'une demande de permis pour un projet concret est déposée. À ce stade, elle peut convaincre le propriétaire de tenir compte de tel ou tel objet méritant protection ou le sensibiliser à l'utilisation des bâches.

VC: Cela a été beaucoup discuté dans le cadre de ce PQ. À mon avis, nous avons trouvé un bel équilibre. Ce PQ prévoit déjà passablement de directives, comparativement à d'autres plans d'affectation.

NL: La protection des arbres est un sujet auquel la commune est sensible.

GG: Lorsqu'on parle de mesure contraignante, pour nous, cela devrait être accompagné par l'information. Il faut expliquer les raisons de la contrainte, afin que les propriétaires s'y soumettent plus volontiers.

NL: Je vous entends et vous comprends. Le Conseil communal aura connaissance de vos préoccupations. Je tiens à dire que ces questions environnementales sont importantes pour la Municipalité. Toutefois, selon moi, la procédure en cours n'est pas propice pour y répondre.

GG : Merci pour vos réponses, qui clarifient les raisons pour lesquelles il convient de s'arrêter aux recommandations à ce stade.

Pollution lumineuse

MOB: Dans votre opposition, vous demandez que des mesures soient prises contre la pollution lumineuse. Le service compétent a été interpellé. Il est sensible à cette question. Il nous a été confirmé que les nouveaux candélabres sont économes en énergie, réduisent la pollution lumineuse et que leur intensité diminue entre minuit et 6h du matin.

GG : Cela concerne les espaces publics. Est-ce que quelque chose peut être fait pour les espaces et constructions privés ?

MOB: Oui, mais cela relève davantage de la phase du permis de construire ; le PQ n'est pas l'outil adapté pour prévoir de telles règles.

KM : Est-ce que cela pourrait être inclus dans des recommandations ?

NL: Je ne peux pas m'engager pour la Municipalité, mais je m'engage à ce que cela soit protocolé et discuté. Il est important que les personnes concernées prennent conscience de ces problèmes, ce en quoi des recommandations sont utiles.

Conclusion

NL : La Municipalité est sensible aux sujets écologiques. Avez-vous encore d'autres attentes ou demandes ?

GG et KM : Nous avons dit ce qui nous tenait à cœur. Merci de nous avoir écoutés et de nous avoir permis de nous exprimer.

11h42 : NL lève la séance.

Lausanne, le 21 mai 2019,

Sami Salihu

Lieu: Bâtiment administratif communal sis au ch. de la Damataire 13

Date de la séance : 21 mai 2019, 10h00

Participants: M. N. LEUBA, Municipal en charge NL

Me M.-O. Besse, avocat mandaté par la commune
M. S. SALIHU, rédacteur du procès-verbal
SS
M. V. CHARDONNENS, adjoint au chef de service
VC
M. F. MESZAROS, DUE
FM

M. F. Vuilliomenet, représentant de PV
 M. R. Morandi, opposant
 M. W. Gehriger, opposant
 WG

Excusé : M. P. Vuilliomenet, opposant, représenté par FV –

Objet:

Séance de conciliation proposée par la Municipalité de Pully dans le cadre du projet de PQ Roches-Rochettaz

10h02 : NL ouvre la séance de conciliation.

Prolégomènes

NL souhaite la bienvenue aux personnes présentes. En guise de préambule, il se présente et propose que chacun fasse de même.

MOB se présente comme conseil de la commune. Il présente également SS qui, en tant qu'étudiant employé de l'étude, rédigera le procès-verbal de la séance. MOB précise que le procès-verbal sera envoyé aux opposants avec un courrier synthétisant la position de la Municipalité et les éventuelles propositions.

Du côté de la commune, VC se présente en tant que responsable de l'aménagement du territoire et FM en tant qu'urbaniste et responsable du plan de quartier (ci-après PQ).

Les opposants se présentent l'un après l'autre.

MOB observe que les opposants sont favorables au PQ mais que deux aspects, que les opposants qualifient de « périphériques », posent problème. Il rappelle que le but de cette séance est de trouver un terrain d'entente.

Trafic sur l'avenue de Rochettaz

MOB reprend le premier point abordé dans l'opposition : les opposants demandent que des mesures de modération du trafic soient prises sur l'avenue de Rochettaz. MOB précise que cette question

n'est pas directement liée au projet de plan de quartier. Il cite un courrier que la Direction des travaux et des services industriels a envoyé aux opposants début avril 2019. Il en ressort qu'une étude de réaménagement routier a été lancée et un budget alloué à cette fin. Différentes solutions, tel que le ralentissement du trafic, seront étudiées. Un planning prévisionnel figure également dans ce courrier. MOB interpelle les opposants afin de savoir si ce courrier, dont les opposants n'avaient pas connaissance au moment où ils ont formé opposition, ne répond pas à leur demande.

WG: L'idée première de cette opposition est de nous donner l'occasion d'être entendus et nous vous remercions de nous recevoir.

FV: La question de la circulation nous préoccupe depuis plusieurs années. Depuis l'aplomb de notre maison jusqu'au carrefour du chemin des Roches, on observe un trafic intense. De plus, l'avenue présente l'aspect d'une route à grand trafic; une fois le dos d'âne passé, les véhicules accélèrent. La situation a empiré depuis l'abattage des arbres qui bordaient l'avenue, côté sud. Nous souhaitons que des mesures soient étudiées. Celles-ci pourraient consister à travailler sur l'image de la route, en revégétalisant les abords, en alternant des parkings, en préférant des ronds-points aux carrefours, etc. Certaines mesures pourraient être prises à moindre coût : à droite de notre immeuble, il y a un passage piétonnier placé de façon absurde par rapport au trottoir existant, car il mène à une impasse.

WG: C'est une zone dangereuse. Il y a moins de deux mois, un accident est survenu. Certes, l'arrivée du bus numéro 49 a un effet ralentisseur, mais la position de l'arrêt n'est pas non plus opportune. Il faut réfléchir à ce sujet.

FV: Les délais dont vous parlez dans la lettre d'avril 2019 concernent des améliorations qui ne seraient pas terminées avant 2025. Nous nous demandons si la Municipalité ne pourrait pas anticiper certains travaux, tels que le déplacement du passage piéton, l'installations d'îlots ou de places de parking. Le but est de changer l'image de cette avenue.

WG: Lorsque les arbres ont été abattus, cela a augmenté l'impression de « ligne droite ». L'idée à laquelle nous avons pensé serait d'alterner le côté des places de parkings. Nous sommes conscients que Belmont se développe, qu'il faut donc deux pistes mais nous pensons que des solutions peuvent être trouvées à moindres frais.

NL: Je note que si le BHNS (bus à haut niveau de service) est mis en place, cela incitera rapidement les gens à prendre le bus. Cela étant, votre préoccupation est pleine de bon sens.

[Discussion sur les raisons de l'abattage des arbres et les possibilités d'en replanter]

FV : J'ai préparé un historique des échanges – infructueux – avec la Municipalité depuis 2010. Je vous en remettrai une copie, mise à jour.

Sur cette route, il y aura surement un problème de structuration, ne serait-ce que pour les arrêts de bus de la ligne no 47. Nous sommes conscients du nombres d'éléments à mettre en place et ne demandons pas l'immédiateté de toutes ces mesures. Néanmoins, nous souhaiterions que quelques-unes soient mises en place avant 2025.

NL: L'étude vient d'être lancée et, par conséquent, cela prend un certain temps.

FV: On pourrait aussi imaginer une solution consistant à enlever une bande de bitume et à la remplacer par une végétation maigre. En réponse à l'opposition, nous voudrions que la Municipalité entende nos demandes et prenne quelques mesures concrètes. En vérité, il n'y a rien à dire sur le PQ

lui-même, mais cette opposition est utilisée comme un moyen pour obtenir des réponses, si possible concrètes.

NL : Je m'engage à porter cette demande auprès de la Municipalité.

Mobilité douce

MOB: Un autre point que vous avez soulevé est la mobilité douce. Vous regrettez que les chemins piétonniers ne soient pas prévus de manière contraignante dans le PQ. La Municipalité est sensible à ce souhait. Elle a voulu réaliser un cheminement piétonnier en prolongement de l'impasse des Roches en direction du nord, mais la parcelle communale est trop étroite pour cela. La Municipalité a tenté d'acquérir des bandes de terrains mais les propriétaires riverains n'ont pas accepté d'en céder. Dans le cas d'espèce, les piétons peuvent emprunter les chemins existants sans faire de grands détours. Dès lors, aucune expropriation n'était envisageable. Cependant, la Municipalité essaiera de convaincre les propriétaires de réaliser des cheminements au moment où des projets seront déposés.

FV : Nous souhaitons effectivement que la Municipalité garde cette perspective en tête.

WG: Pour nous, la question des cheminements piétonniers n'est pas prioritaire. Aujourd'hui, nous avons pris note de vos réponses et vous en remercions. Nous voulions essentiellement pouvoir dialoguer et être entendus.

Conclusion

NL: remercie chacun pour sa présence.

10h33: NL lève la séance.

Lausanne, le 21 mai 2019,

Sami Salihu

Lieu: Bâtiment administratif communal sis au ch. de la Damataire 13

Date de la séance : 28 mai 2019, 9h30

Participants: M. N. LEUBA, Municipal en charge NL

Me M.-O. Besse, avocat mandaté par la commune
M. S. SALIHU, rédacteur du procès-verbal
SS
M. V. CHARDONNENS, adjoint au chef de service
M. F. MESZAROS, DUE

MOB
SS
VC
FM

Me L. BRUCHEZ, avocat mandaté par les opposants LB Mme C. DE LATTRE, admin. de la PPE Rochettaz 16 CDL

M. P. NASCH, copropriétaire PN

Objet:

Séance de conciliation proposée par la Municipalité de Pully dans le cadre du projet de PQ Roches-Rochettaz

9h51: NL ouvre la séance de conciliation.

Prolégomènes

NL souhaite la bienvenue aux personnes présentes et les prie de l'excuser de son retard. En guise de préambule, il se présente et propose que chacun fasse de même.

MOB se présente comme conseil de la commune. Il présente également SS qui, en tant qu'étudiant employé de l'étude, rédigera le procès-verbal de la séance. MOB précise que le procès-verbal sera, par la suite, envoyé aux différentes parties à cette séance avec un courrier synthétisant la position de la Municipalité et les éventuelles propositions.

Du côté de la commune, VC se présente en tant que responsable de l'aménagement du territoire et FM en tant qu'urbaniste et responsable du plan de quartier (ci-après PQ).

LB se présente et indique être mandaté par les différents propriétaires. Les opposants se présentent également.

NL propose que les opposants exposent leur point de vue, le cas échéant en mettant en avant l'un ou l'autre élément qui leur tiendrait plus particulièrement à cœur et sur lequel une discussion pourrait avoir lieu.

Opposition au PQ

LB: Vous avez lu le contenu de l'opposition qui décrit tous les points litigieux. Tous ont leur importance. Mes mandants sont conscients que ces parcelles, en zone à bâtir, seront un jour construites. Le problème réside dans ce qui est recherché par le biais du PQ, qui prévoit une densification excessive. Le volume des bâtiments (blocs) est difficilement calculable. Les bâtiments

occupent trop d'espace. L'espace prévu pour les plantations est également excessif. Ces éléments réunis donnent une image négative de ce que va devenir le quartier. On a l'impression que vous voulez densifier pour densifier. On ne sait pas pourquoi il faudrait changer quelque chose à la règlementation du quartier. À cela s'ajoutent les contrariétés aux exigences supérieures (PALM, RCATC, etc.). Ces dérogations ne s'expliquent pas et je doute qu'une conciliation soit possible à ce sujet.

Il faut également prendre en compte la problématique liée à la protection du bâti, notamment de l'immeuble Heimatstil (recensé en notre *3*). Devant et tout autour de cette maison, il y aura des bâtiments qui vont occuper l'espace.

La problématique des équipements des parcelles est aussi importante, plus particulièrement l'accès. On ne s'imagine pas comment vont faire les habitants des nouveaux bâtiments. Il n'y a pas de servitude et si on utilise celles qu'il y a, cela va engendrer une aggravation de ces dernières.

Nous nous réservons le droit de compléter l'argumentaire à un stade ultérieur si cette opposition devait être levée.

PN: Nous avions requis l'établissement d'un PQ lors de la première demande de permis de construire sur les parcelles 113, 114 et 117 afin que soient traités les problèmes d'accès, le tracé des conduites/alimentations et le sort de la parcelle 118, également non bâtie. Dans mon esprit, il fallait « mettre de l'ordre ».

Accès

NL: Je comprends que l'un des aspects de votre opposition concerne les accès. Le PQ prévoit deux accès alternatifs pour les parcelles 113, 114 et 117: l'un par le DP 54, qui sera possible en toute hypothèse; l'autre par la parcelle 4026, qui nécessite un accord entre propriétaires.

LB: La servitude ID 007-2008/000477 ne peut pas être utilisée en raison de l'augmentation de la densité des bâtiments qu'elle dessert.

MOB: La jurisprudence admet une aggravation des servitudes pour autant que cette aggravation ne soit pas intolérable. Les propriétaires des fonds servant doivent admettre que les besoins du fonds dominant évoluent au fil du temps. En l'occurrence, à l'époque où la servitude a été constituée, le plan d'affectation autorisait déjà 3 niveaux habitables. En passant à 5, nous ne sommes pas dans un cas d'aggravation intolérable. De plus, la servitude actuelle dessert toutes les parcelles du centre, alors que le PQ prévoit un accès par le sud, ce qui devrait avoir pour effet d'alléger la charge de trafic sur la servitude.

LB: Avant de valider le PQ, il faut une garantie que l'accès sera possible par le fonds 4026 et ne se fera pas par la servitude au nord.

NL: Je vous entends. Si cette garantie était donnée, retireriez-vous votre opposition? Une convention entre les propriétaires vous satisferait-elle?

LB: La seule garantie possible serait l'inscription d'une servitude foncière.

Densification / implantation des bâtiments

CDL: En plus, il faut revoir cette densification. La densification, c'est un cadeau fait aux promoteurs.

NL: On est à proximité du centre, de la gare, d'une ligne de bus à haut niveau de service; le canton comme la commune considèrent que cette zone doit être densifiée. Je rappelle que le PQ doit être adopté par le conseil communal (100 conseillers) et que celui-ci n'est pas animé par la volonté de faire des cadeaux aux promoteurs.

MOB: La Municipalité a établi un projet qui poursuit un intérêt public: celui d'une certaine densification, exigée par toutes les planifications supérieures. C'est cela qui la guide.

CDL : Il n'y a pas de raison de passer en haute densité.

LB: Il aurait fallu d'abord définir les règles de planification et ensuite examiner ce que les promoteurs veulent; non pas l'inverse.

VC: Il n'y a aucun projet de promoteur.

LB: Il y a eu un premier permis de construire qui a été refusé. Ensuite, d'après ce que je crois savoir, une nouvelle demande a été déposée et refusée. Je pense qu'il faudrait s'assurer que les bâtiments immenses prévus s'intègrent parmi les constructions actuelles. Pourquoi ne pas faire un PQ moins haut?

NL: On a déjà diminué la hauteur des bâtiments d'un étage par rapport au premier projet de PQ. Il est clair que sur un terrain en pente, la façade en aval est plus haute que la façade en amont.

MOB: Il faut aussi tenir compte du fait que les périmètres voisins sont appelés à être densifiés, et que le périmètre du PQ compte déjà un immeuble comprenant 5 niveaux habitables. La maison du Carillet présente elle aussi une hauteur similaire à celle des futures constructions. Le PQ fixe des périmètres d'implantation et des gabarits maximums: les futures constructions y prendront place mais n'occuperont pas la totalité du volume.

CDL: Les promoteurs vont forcément utiliser le maximum de possibilités.

VC: Nous avons calculé une certaine marge de manœuvre: les bâtiments qui occuperaient la totalité de l'aire d'implantation n'atteindraient pas la hauteur maximale; ceux qui atteindraient la hauteur maximale n'occuperaient qu'une partie de l'aire d'implantation.

LB : Le PQ actuel ne permet pas de vérifier les hauteurs. Selon nos estimations, nous dépassons les 16 mètres.

PN et LB: Une autre chose est importante: pour limiter l'impact des futures constructions, il faudrait prévoir une implantation plus au sud.

NL: La répartition des aires d'implantation dans le périmètre est équilibrée.

LB: Un autre intérêt public est de garder une harmonie. On ne peut pas avoir des petites villas tout autour et au milieu, un ilot de grands bâtiments. Ce d'autant qu'il n'y a pas d'appel à la densification qui serait dû à une pénurie de logements. Les intérêts actuels sont l'harmonie du quartier et la protection du patrimoine.

Equipements

CDL: Sur ce plan, on ne voit ni les eaux usées, ni les eaux claires.

VC: La question des collecteurs et des conduites d'énergie est traitée dans le projet de réaménagement de l'impasse du chemin des Roches, dont le sort est lié à l'adoption du PQ. Les équipements qui n'y sont pas traités sont soit existants (et ne subiront aucune modification), soit à mettre en place au stade de la demande de permis de construire. Au stade du PQ, on ne peut pas fixer tous les détails car les projets de construction ne sont pas connus.

LB: Une partie des équipements doit être définie dans le PQ comme, par exemple, les espaces pour collecter les ordures.

PN: Les raccordements aux réseaux publics d'alimentation électrique et de gaz nous importent également. Dès l'instant où il y a un souterrain, pourrait-on faire passer les raccordements (gaz et électricité) dans ce souterrain? C'est surtout cela que l'on voudrait clarifier. Il nous importe que notre chemin d'accès ne soit pas sans cesse ouvert pour procéder à des fouilles.

VC: Vu le projet de réaménagement de l'impasse, il est hautement probable que les nouvelles conduites se connectent au sud. Cependant, les projets de construction n'étant pas connus à ce stade, ce sont des questions qui feront l'objet de procédures ultérieures.

Végétation

LB: La parcelle 118 paie un lourd tribut aux végétaux (un cordon boisé existant et un autre à créer).

NL: Les cordons boisés sont nécessaires.

MOB: Ils favorisent l'intégration des bâtiments et permettent, dans une certaine mesure, de garder l'esprit du quartier tel qu'il se présente actuellement, avec une végétation abondante.

LB: Le cordon boisé actuel, à l'est, ne pose pas problème; ce qui pose problème, c'est l'obligation d'en planter deux nouveaux. De plus, il s'agirait d'arbres de haute futaie et d'essences pas nécessairement locales, alors que la végétation actuelle est composée d'arbres fruitiers.

VC: L'objectif est d'avoir des essences locales et des arbres qui soient du même type que ceux du cordon boisé existant. Les essences et les emplacements exacts seront définis au stade du projet.

PN: L'idéal, afin d'éviter toutes ces problématiques, serait de ne rien construire du tout...

NL: Il faut alors trouver quelqu'un qui est prêt à racheter ces terrains et en faire des parcs.

MOB: S'agissant de l'aire d'implantation sur la parcelle 118, le futur cordon boisé est dessiné à titre indicatif. Le principe est impératif mais pas l'emplacement exact des arbres. Les possibilités de construire sur cette parcelle ne sont pas affectées par la présence des arbres.

Protection de la maison du Carillet

LB: Il y a un autre problème: la violation de la LPN, qui protège l'immeuble Heimatstil et son jardin.

CDL : Si les périmètres d'implantation étaient déplacés vers le sud, cela laisserait mieux « respirer » cet immeuble.

MOB: Au sud de la maison du Carillet, le périmètre d'implantation se situe en contrebas, à une distance d'environ 17 m, et il est séparé du bâtiment recensé par une végétation abondante. A l'ouest, le périmètre d'implantation est également situé à une distance d'environ 17 m. et séparé du bâtiment recensé par une coulée verte à créer. En outre, le concept paysager qui devra être mis en place lorsque les nouvelles constructions seront réalisées apportera une plus-value aux abords de l'immeuble Heimatstil. Par ailleurs, d'après la fiche bleue, le jardin n'est pas protégé, en tout cas pas au-delà de la parcelle 452.

Obligation de construire

PN : Les parcelles devront-elles obligatoirement être construites ? D'après mes informations, ce n'est pas dans l'intention des propriétaires.

MOB : C'est une obligation légale : la nouvelle LATC exige de prévoir des mesures pour garantir la disponibilité des terrains.

VC: Nous devons appliquer la loi cantonale, qui prévoit un délai de 7 à 12 ans. Nous avons choisi d'octroyer le délai le plus long, c'est-à-dire 12 ans.

Périmètre du PQ

LB: Vu que la plupart des parcelles sont déjà construites, pourquoi ne pas limiter le PQ à celles qui ne le sont pas ? L'accès pourrait être garanti par le DP 54.

MOB: Il faut que le périmètre présente une certaine cohérence. En l'occurrence, il est nécessaire d'englober les parcelles voisines afin de traiter, d'une part, la question des accès et, d'autre part, celle de l'intégration des bâtiments (notamment cordons boisés et, à terme, une certaine harmonie dans les volumes et les implantations).

Visions alternatives

LB : Ne pourrait-on pas imaginer une confrontation entre la vision de votre aménagiste et celle d'un autre aménagiste ?

MOB: Des alternatives d'implantation ont été étudiées; elles sont mentionnées dans le rapport d'aménagement.

VC: Il n'y a pas eu d'études tests durant lesquelles plusieurs bureaux auraient travaillé en même temps sur ce projet. Nous avons travaillé sur des variantes d'implantation des formes urbaines et retenu celle qui nous a semblé être la meilleure. La volonté de densifier le site a été affichée par la Municipalité dès le début du processus. La densité a déjà été réduite par rapport au premier projet afin de tenir compte des souhaits des opposants.

CDL : Il faut encore la réduire.

LB : Il faut également s'occuper de l'implantation des bâtiments ; si celle-ci est décalée vers le sud, en aval, l'impact des constructions sera moins grand et c'est ce que nous souhaitons.

Conclusion

MOB: Nous avons pris note de votre position.

CDL : Je vous remercie de votre attention et du temps que vous nous avez consacré.

NL : Je remercie chacun de sa présence.

10h44: NL lève la séance.

Lausanne, le 28 mai 2019,

Sami Salihu



Lieu: Bâtiment administratif communal sis au ch. de la Damataire 13

Date de la séance: 11 juin 2019, 8h30

Participants: M. N. LEUBA, Municipal en charge NL

Me M.-O. Besse, avocat mandaté par la communeMOBM. S. SALIHU, rédacteur du procès-verbalSSM. V. CHARDONNENS, adjoint au chef de serviceVCM. F. MESZAROS, DUEFM

Me A. ESTOPPEY, avocate mandatée par les opposants

M. J.-B. DEMBREVILLE, opposant

JBD

Excusée : Mme M. SALLOIS, opposante

Objet:

Séance de conciliation demandée par Me Estoppey dans le cadre du projet de PQ Roches-Rochettaz

8h45: NL ouvre la séance de conciliation.

Prolégomènes

NL souhaite la bienvenue aux personnes présentes. En guise de préambule, il se présente et propose que chacun fasse de même.

MOB se présente comme conseil de la commune. Il présente également SS qui, en tant qu'étudiant employé de l'étude, rédigera le procès-verbal de la séance. MOB précise que le procès-verbal sera, par la suite, envoyé aux différentes parties à cette séance avec un courrier synthétisant la position de la Municipalité et les éventuelles propositions.

Du côté de la commune, VC se présente en tant que responsable de l'aménagement du territoire et FM en tant qu'urbaniste et responsable du plan de quartier (ci-après PQ).

AE se présente en tant que mandataire des propriétaires, Mme et M. Dembreville. JBD se présente également.

MOB: Nous avons pris connaissance de votre opposition. Nous souhaitons déterminer s'il y a des points qui vous tiennent plus à cœur que d'autres et des aspects sur lesquels un accord pourrait être trouvé afin de permettre un retrait de votre opposition.

JBD: Nous souhaitons aussi trouver un terrain d'entente.

Cheminement piétonnier

Procès-verbal Pully, le 11 juin 2019

AE: L'élément central est la question du cheminement piétonnier. Dans le projet initial, il y avait un chemin prévu qui permettait de rejoindre l'avenue de Rochettaz. Par la suite, ce chemin a été abandonné. Actuellement, les piétons empruntent l'impasse du chemin des Roches, poursuivent en direction du nord puis coupent à travers les parcelles 112 et 483, dès lors que le passage n'est pas possible à la hauteur de la parcelle 450. Ainsi, mes clients (parcelle 483) subissent tout un flux de piétons. Il faudrait soit prévoir un cheminement public complet du nord au sud soit couper ce cheminement plus au sud afin de dissuader les piétons de monter.

JBD: Jusqu'à maintenant, c'était un petit flux de personnes, donc on ne disait rien. Avec l'arrivée de nombreux nouveaux habitants, cela va devenir excessif. Il y a quelques années, j'avais proposé de concéder un droit de passage sur la parcelle 483 si la commune me donnait la parcelle 454. Je n'ai jamais reçu de réponse.

MOB: La commune souhaitait pouvoir réaliser un cheminement piétonnier nord-sud. Cependant, la parcelle 454 mesure en moyenne 50 cm de largeur, ce qui est insuffisant. Par conséquent, la commune a essayé de négocier l'acquisition de bandes de terrains avec les propriétaires voisins. Cela n'a cependant pas abouti. La seule alternative aurait été l'expropriation. Toutefois, vu les possibilités de cheminement alternatives par le chemin des Roches ou celui de la Clergère, la commune a considéré que l'intérêt public était insuffisant pour justifier une mesure d'expropriation. J'entends et comprends vos arguments, mais il appartient au propriétaire privé d'empêcher le passage sur son fonds si tel est son souhait, par exemple en posant une clôture.

AE: En cas de nécessité, vous pourriez passer par l'expropriation. Il me semble que l'intérêt à l'expropriation est suffisant (passage pour les vélos, mobilité douce, etc.).

JBD: Aujourd'hui, ce cheminement est inacceptable. La commune doit prendre ses responsabilités et clôturer le chemin au niveau de la parcelle 114 – en l'état il ne mène nulle part et incite les gens à passer chez nous. Lorsqu'il y aura plus de gens, le flux sera excessif. La commune devrait poser une clôture au niveau de la parcelle 114 dont nous seuls devrions avoir la clé.

NL: Je peux comprendre cette inquiétude. Les gens se sont habitués à utiliser ce passage. Le fait que vous ayez toléré cela se retourne contre vous.

AE: Il y a un cheminement qui existe et qui se poursuit plus haut, sur le fonds 454, mais il a été fermé par un portail posé sans autorisation par les propriétaires de la parcelle 450. Cette petite bande de terrain a dû être initialement prévue pour un cheminement, sinon elle n'aurait pas de raison d'être.

VC: Non. Il s'agissait de canalisations.

JBD: Cela me choque qu'une personne privée jouisse d'une parcelle communale sans l'acheter. C'est une question de principe. Globalement, il est indéniable que le plan est meilleur que le premier projet. Il est équilibré et intéressant. Cependant, ce cheminement pose problème. Il faudrait y trouver une solution pour permettre une levée de notre opposition.

Périmètre du plan de quartier

JBD : Si aucun cheminement piétonnier complet n'est prévu à cet emplacement, le périmètre du plan de quartier n'est pas acceptable, car pas délimité à l'ouest.

AE: Par ailleurs, il aurait fallu intégrer d'autres parcelles avoisinantes.

Procès-verbal Pully, le 11 juin 2019

MOB: La LATC n'exige pas que le périmètre du plan de quartier soit entièrement délimité par des voies publiques; il faut que le périmètre retenu soit cohérent. En l'espèce, le but premier était de permettre l'intégration des constructions qui pourront prendre place sur les parcelles non-bâties 113, 114, 117 et 118. Le périmètre a été élargi pour régler la problématique des accès et celle de l'intégration paysagère (notamment coulisses vertes). Les fonds plus à l'ouest sont bâtis, pour la plupart, de sorte qu'il n'y a pas de logique à les intégrer dans le périmètre du plan de quartier. Le TF a admis un tel raisonnement dans une autre affaire concernant la commune de Pully.

Conclusion

NL: Je prends bonne note de vos demandes. Souhaitez-vous ajouter autre chose?

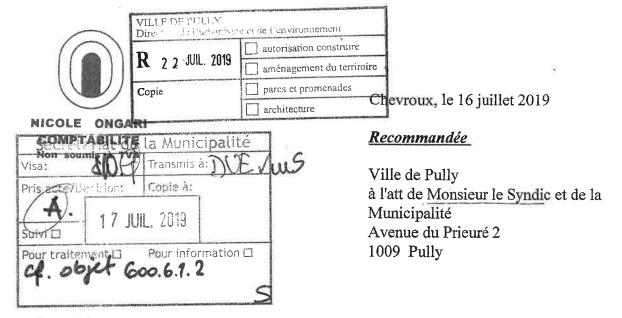
AE: La densité est également un sujet sur lequel nous sommes en désaccord, mais il est moins important que le cheminement.

NL: Les éléments discutés aujourd'hui seront relayés à la Municipalité qui décidera de la suite à donner.

9h17: NL lève la séance.

Lausanne, le 11 juin 2019,

Sami Salihu



Opposition au PO Roches-Rochettaz / Votre décision 600.6.1.2

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs,

En date du 28 juin dernier vous m'avez communiqué le procès-verbal de la séance tenue le 21 mai par une délégation de votre autorité avec les représentants de notre Copropriété. Ces derniers l'approuvent, sans corrections.

Dans le corps de votre lettre vous expliquez pourquoi il ne vous est pas possible de procéder rapidement à des travaux à caractère routier sur l'avenue de Rochettaz; en revanche, vous vous prononcez en faveur d'un prochain aménagement paysager, à l'image de ce qui a été réalisé au Fau-Blanc.

Compte tenu de cet engagement, plus généralement de l'approche constructive manifestée lors de la rencontre du 21 mai, les Copropriétaires de l'immeuble Rochettaz 6 me chargent de retirer leur opposition formulée le 26 février dernier.

Ils postulent cependant que le principe de l'aménagement décrit, motif de ce retrait, sera mentionné dans le préavis relatif au PQ Roches-Rochettaz adressé au Conseil communal.

Ils vous remercient de me communiquer dès que possible plus amples précisions sur les caractéristiques et échéances de réalisation de cet aménagement.

Recevez, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs, mes respectueuses salutations.

Nicole Ongari administratrice

Copie pour information aux Copropriétaires de Rochettaz 6



VILLE DE COME Direct Communication de la commu	e et de l'environnement
D 1111 2040	autorisation construire
R 2 1 JUIL 2019	aménagement du terriroire
Copie	parcs of promonades
	architecture

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

COURRIER A
Lausanne, le 23 juillet 2019
KM/MB

Enquête publique du 13 février au 14 mars 2019 Pully - Mise à l'enquête du plan de quartier « Roches-Rochettaz » et son règlement, accompagnés du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

MAINTIEN OPPOSITION

Madame, Monsieur,

Pro Natura Vaud a fait opposition au projet de plan de quartier « Roches-Rochettaz » le 7 mars 2019. Le constat général était que le plan de quartier ne prenait aucun engagement clair pour la protection de la nature. Nous avions relevé plusieurs lacunes telles que l'étenchéification des sols, la protection des oiseaux ou encore la pollution lumineuse.

Lors de la séance de conciliation du 21 mai 2019, la Municipalité de Pully a pris le témps d'écouter nos remarques mais a estimé qu'aucun changement n'était nécessaire et n'a pas jugé utile d'inclure des recommandations ou des contraintes supplémentaires au plan de quartier « Roches-Rochettaz ».

Pro Natura Vaud, représentant aussi Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature, a décidé de ne pas retirer son opposition du 7 mars 2019.

Nous regrettons que la Municipalité ne soit pas entrée en matière pour promouvoir des constructions plus éco-responsable.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Pro Natura Vaud

Alain Chanson Vice-président

Michel Bongard Secrétaire exécutif

Copies par courriel à

Service du développement territorial

DGE-BIODIV DGE-EAU Marie-Claire Fournier Chemin des Roches, 15 1009 Pully

Secr	étariat de	la Municipalité Transmis à:	
Pris acte	/Decision:	Copie à	
A l. Suivi □	29 JU	IIL, 2019	-
Pour trai	tement 🗆	Pour (i.formation □	
	12	G	

Ville de Pully Municipalité Avenue du Prieuré, 2 1009 Pully

Pully, le 25 juillet 2019

Objet:

Opposition au projet du Plan de quartier

Opposition au projet d'aménagements routiers de la DP54

Vos références : LE_PQRR_2019-06-26_Fournier et cosignataires

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Membres du Conseil municipal, Par la présente, j'accuse réception de votre courrier du 28 juin 2019 et de ses annexes que j'ai bien transmis aux cosignataires des deux oppositions citées ci-dessus.

Nous vous remercions pour l'envoi des dernières déterminations de la DGMR sur les accès au périmètre du plan de quartier.

A la lecture du procès-verbal de la séance de conciliation, nous constatons que bon nombre de points abordés lors de ladite séance sont inexacts, partiaux, tronqués voire omis et ne portent pas réponse aux différents sujets pour lesquels nous avons formé opposition.

Compte tenu de ce qui précède, il nous semble dès lors peu opportun de faire l'exercice d'inventaire des inexactitudes de votre document, déformant tant la lettre que l'esprit de nos propos.

Nous ne pouvons dès lors vous donner décharge et sommes dans l'obligation de refuser ce procèsverbal dit de conciliation.

Nous regrettons la position de la Municipalité puisqu'aucune modification du projet n'est proposée.

Nous vous rappelons que la commune de Pully avait refusé en 2010 le permis de construire pour le projet de construction de 3 bâtiments sur les parcelles 113,114 et 117 notamment sous motifs de l'esthétique et de l'accès problématique.

Le plan de quartier tel que présenté ne réussit pas à apporter de solutions clairés et satisfaisantes à ces problématiques d'accès ainsi qu'aux objectifs initialement annoncés par la commune ellemême à savoir légère densification et mobilité douce.

Ainsi, nous sommes d'avis que le passage d'une zone actuellement en moyenne densité à un secteur stratégique du PALM ne correspond pas à une légère densification. Pire, les volumétries pour les parcelles 113 et 114 sont encore augmentées par rapport à celles du projet initial. Les dérogations par rapport au RCATC sont excessives à la fois individuellement et de par leur possible accumulation.

L'accroissement de trafic dans l'impasse, qui cumulerait désormais le rôle d'accès des parcelles 113,114 et 117 en véhicules et celui de mobilité douce, serait justifié par le fait que le projet considère la DP54 comme route d'accès. Mais dans le sens de la norme c'est un chemin d'accès qui est très limité en capacité trafic.

Par ailleurs, les documents du dossier mis à l'enquête sont lacunaires et ne permettent pas d'avoir

une bonne compréhension du projet. Ils peuvent induire en erreur du fait de l'occultation de plusieurs problématiques notamment la création d'un îlot de dangerosité induit par l'augmentation du trafic sur l'impasse des Roches (DP54) mais également sur le chemin des Roches (DP53). Nous demandons donc à ce que le dossier pour mise à l'enquête soit corrigé et complété avant son passage devant la commission d'urbanisme et le Conseil communal sous les différents points suivants :

- nouvelle étude avec intégration du trafic piétons et cyclistes, intégration du trafic de la voie d'accès aux Roches 3,5,7 et évaluation de la dangerosité en tenant compte des projections de trafic sur la DP53 résultant de la déviation d'une partie du flux actuel de l'avenue de Lavaux ainsi que du passage d'une ligne de bus avec arrêts sur la DP53
- études de détail quant à l'aménagement et l'exploitation de l'impasse DP54 et de son débouché commun avec la voie d'accès aux Roches 3,5 et 7 sur la DP53
- mise à jour de l'étude acoustique avec prise en compte de données actualisées
- indication claire de tous les accès conformément à l'art 11 de la Loi sur les routes
- remise à jour des documents rapport OAT (données manguantes)
- ajout d'éléments clés tels que l'hypothèse de surface par habitants fixée à 50 m²
- clarification des hauteurs et des gabarits

Enfin, ce plan de quartier tel que présenté ne respecte pas la pesée des intérêts. En effet, la densification telle que présentée par ce projet est disproportionnée :

- il crée des conditions de circulation difficiles voire dangereuses par un accès et une sortie problématique de l'impasse des Roches, non seulement compte tenu de l'augmentation de trafic résultant du plan de quartier, mais également compte tenu des importantes modifications des flux de circulation futurs résultant de l'aménagement de l'avenue de Lavaux et de la déviation d'une partie importante du trafic sur le chemin des Roches avec passage et arrêt d'une ligne de bus sur ce chemin.
- Il échoue ainsi à répondre aux objectifs du PALM d'intégrer de manière attractive dans les nouveaux aménagements la mobilité douce; élément important de la pesée des intérêts puisque l'existence d'un accès de mobilité douce à proximité du centre de Pully contribue notamment à justifier l'indice d'utilisation du sol relativement important qui est prévu.
- Il ne crée aucune zone d'espaces verts compensatoires qui est à notre sens un prérequis pour une densification responsable et réussie dans une ville telle que Pully, compte tenu de l'intensification de trafic projetée à l'Est du Grand Lausanne.
- Il n'est pas porteur de solutions novatrices sur le plan écologique, au travers desquelles les autorités communales se doivent, aujourd'hui plus qu'hier, d'apporter des réponses aux défis climatiques actuels et futurs.

Pour l'ensemble des raisons susmentionnées, nous avons décidé de maintenir nos oppositions aux deux projets à savoir le plan de quartier Roches-Rochettaz ainsi qu'aux aménagements routiers de la DP54.

Par ailleurs, nous nous réservons le droit de faire valoir tout autre moyen de droit utile.

En vous remerciant de l'attention et des suites que vous donnerez à la présente, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les membres du Conseil Municipal, l'expression de notre considération distinguée

Marie-Claire Fournier



RUSCONI & ASSOCIÉSUM

Serrétariat de la Municipalité Van 1 200 Transmis à:) JE Pris acte/Décision: Capie à: 2 9 JUIL, 2019 Pour traitement Li Pour information Pour information

Direction de l'alton	e et de l'environnement Butafisation construire
R 3 1 JUIL. 2019	amenagement du terriroire
Copie:	Faces of bromenades

Léonard Bruchez

Licencié utriusque iuris Avocat spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobiller CAS pour la Magistrature pénale

l.bruchez@rusconi-avocats.ch

Baptiste Rusconi

Docteur en droit Ancien Bâtonnier Professeur honoraire de l'Université

Pierre-Dominique Schupp

Docteur en droit Ancien Bâtonnier Ancien Président FSA

Christian Bettex

Docteur en droit Ancien Bâtonnier Avocat spécialiste FSA droit du travail

Corinne Monnard Séchaud

Avocate spécialiste FSA Responsabilite civile et droit des assurances Chargée de cours à l'Université de Lausanne

Eric Muster

Docteur en droit Chargé de cours à l'Université de Lausanne

François Roux

Docteur en droit Bâtonnier Avocat spécialiste FSA droit des successions Ancien Juge cantonal suppléant

Fanette Sardet

Avocate MLaw

Manon Stirnimann

Avocate MLaw

Amandine Müller

Avocate MLAW

Martin Schubarth

Professeur honoraire de l'Université Ancien Président du Tribunal fédéral Avocat-Conseil

Jennifer Puertas
Audrey Gohl
Tamara Iseli
Catalina Bannenberg
Elodie Beyeler
Avocats-stagiaires
AVOCATS AU BARREAU
Rue de la Paix 4 – CP 7268 – CH-1002 Lausanne

]	R.	=
-	_	_

Municipalité de Pully *Att. Greffe municipal* Avenue du Prieuré 2 Case postale 63 1009 Pully

Lausanne, le 25 juillet 2019 Réf.: 15151 - LB/am

Mise à l'enquête du Plan de quartier « Roches-Rochettaz » et son règlement accompagné du rapport de conformité découlant de l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT)

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Continuant d'agir au nom et pour le compte de :

- M. Philipe KUHN;
- Mme et M. Françoise et Francis DE LATTRE;
- Mme Nicole HAULIN;
- Mme Catherine AMOOS:
- Mme Catherine DE LATTRE; et
- Mme et M. Monique et Paul NASCH,

tous domiciliés à et propriétaires de la parcelle de base no 105 de la Commune de Pully, située à l'avenue de Rochettaz 16, au même lieu;

et de:

Mmes Manon et Yvonne DELISLE

copropriétaires des parcelles nos 118 et 452 de la Commune de Pully, situées à l'avenue de Rochettaz 18 au même lieu;

Téléphone : (+41) 021 321 50 80 — Fax : (+41) 021 321 50 81 E-mail : info@rusconi-avocats.ch — Web : www.rusconi-avocats.ch

et, enfin, de:

Mme et M. Margit et Fritz LÜSCHER,

copropriétaires de la parcelle no 451 de la Commune de Pully, situées à l'avenue de Rochettaz 12 au même lieu,

je suis requis de solliciter une prolongation de délai pour procéder sur votre correspondance du 28 juin 2019, contenant, en annexe, le procès-verbal de la séance de conciliation du 28 mai 2019.

A l'appui de la présente, j'expose qu'en raison de la période estivale et des absences des uns et des autres, je n'ai pas été en mesure de recueillir la position de l'ensemble de mes clients.

Ainsi, une prolongation de délai au 23 août 2019 m'obligerait.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les municipaux, l'expression de ma respectueuse considération.

Léonard Bruchez, av.

Secrétariat de la Municipa Transmis a: 1 Visa: PHILIPPE ROSSY Copie às AVOCAT AU BARREAU Pris acte/Décision: DOCTEUR EN DROIT ANCIEN JUGE CANTONAL SUPPLÉANT **79** JUIL. 2019 PATRICE GIRARDET Suivi 🗆 AVOCAT AU BARREAU DOCTEUR EN DROIT Pour information Pour traitement [] SPECIALISTE ESA EN DROIT DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER Municipalité de Pully Avenue du Prieuré 2 JACQUES MICHOD AVOCAT AU BARREAU ANCIEN BATONNIER **CP 63** 1009 **PULLY OLIVIER RIGHETTI** AVOCAT AU BARREAU VALÉRIE ELSNER GUIGNARD AVOCATE AU BARREAU

ÉTUDE D'AVOCATS

AURORE ESTOPPEY

SOPHIE GIRARDET AVOCATE AU BARREAU

MANUEL JAQUIER DELPHINE ZURN

AVOCATS-STAGIAIRES

Lausanne, le 26 juillet 2019/sm

VILLE DE PULLA Direction de l'urbanism	ne et de l'environnement
R 3 1 JUIL. 2019	autorisation construire
	aménagement du terriroire
Copie:	parcs et promenades
_	architecture

Opposition à la mise à l'enquête publique – Plan de quartier « Roches-Rochettaz »

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Référence est faite au dossier susmentionné, en particulier à votre courrier du 28 juin 2019.

Dans le délai imparti, je vous informe que Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville n'ont pas de correction à apporter au procès-verbal que vous avez établi. Ils ne partagent par contre pas votre avis s'agissant de l'absence de nécessité d'un cheminement nord-sud. L'examen de la question de la mobilité douce n'a pas à être renvoyé à une phase ultérieure (permis de construire), mais doit être réglé dans le cadre du plan de quartier proposé.

Dans ces conditions, mes mandants maintiennent l'opposition formulée le 13 mars 2019.

Veuillez croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

WWW.BOURG8.CH

Membres de l'Ordre des Avocats Vaudois et de la Fédération Suisse des Avocats TÉL: + 41 21 321 20 26 FAX: + 41 21 321 20 29 E-MAIL: estoppey@bourg8.ch BCV CH22 0076 7000 U536 5185 8 TVA: CHE-348 103.597