

Préavis N° 25 - 2015
au Conseil communal

Approbation du plan de quartier "Roches-Rochettaz"

**Renouvellement des infrastructures
de l'impasse du ch. des Roches**

--

Crédit demandé CHF 844'550.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. M. Lambert, Conseiller municipal
- Direction des travaux et des services industriels,
M. M. Zolliker, Conseiller municipal

Pully, le 14 octobre 2015

Table des matières

1.	Objet du préavis	5
1.1.	Proposition de la Municipalité	5
1.2.	Situation urbaine	5
1.3.	Genèse du plan de quartier	6
1.4.	Origine du projet de l'impasse du ch. des Roches	7
2.	Plan de quartier	7
2.1.	Objectifs généraux	7
2.2.	Caractéristiques du plan	8
2.2.1.	Concept et traitement paysager	8
2.2.2.	Morphologie urbaine	9
2.2.3.	Densité et affectation	9
2.2.4.	Protection du patrimoine construit et végétal	10
2.2.5.	Mobilité	10
2.3.	Environnement	11
2.3.1.	Protection du milieu naturel	11
2.3.2.	Protection contre le bruit	11
2.3.3.	Dangers naturels	12
2.3.4.	Equipement	12
2.4.	Conformité aux planifications de rang supérieur	12
2.4.1.	Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) et Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)	12
2.4.2.	Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL)	12
2.4.3.	Plan directeur communal (ci-après PDcom)	12
2.4.4.	Plan général d'affectation (ci-après PGA)	13
3.	Impasse du ch. des Roches (domaine public 54)	13p
3.1.	Périmètre des travaux	13
3.2.	Etat des réseaux et descriptif des travaux	14
3.2.1.	Réseau d'évacuation des eaux	14
3.2.1.1.	Estimation du coût des travaux	14
3.2.2.	Réseau d'électricité basse tension	14
3.2.2.1.	Estimation du coût des travaux	15
3.2.3.	Réseau d'éclairage public	15
3.2.3.1.	Estimation du coût des travaux	15
3.2.4.	Réseau des routes	15
3.2.4.1.	Création d'un parking provisoire	17
3.2.4.2.	Estimation du coût des travaux	18
4.	Procédures	19
4.1.	Plan de quartier	19
4.1.1.	Examen préalable des services cantonaux	19
4.1.2.	Enquête publique	19
4.1.3.	Opposition de Me François Roux, avocat, agissant au nom de 21 propriétaires	19
4.1.3.1.	Motifs de l'opposition	19
4.1.3.2.	Détermination de la Municipalité	26

4.1.4.	Opposition de Me Estoppey pour M. Jean-Baptiste Dembreville et Mme Marie Sallois Dembreville, copropriétaires de la parcelle n° 483 (av. de Rochettaz 14)	33
4.1.4.1.	Motifs de l'opposition	33
4.1.4.2.	Détermination de la Municipalité	41
4.1.5.	Opposition de M. et Mme Jean-Paul et Nicole Gardette, domiciliés sur le fonds n° 443 (ch. des Roches 9)	48
4.1.5.1.	Motifs de l'opposition	48
4.1.5.2.	Détermination de la Municipalité	48
4.1.6.	Opposition de Mmes Jacqueline Challand, Anne-Marie Labarinas, Sylvia Mottet et de MM. Allido Casarsa, Nicolas Gardette, Francesco Guidetti, copropriétaires du fonds n° 443 (ch. des Roches 9)	48
4.1.6.1.	Motifs de l'opposition	48
4.1.6.2.	Détermination de la Municipalité	49
4.1.7.	Opposition de Mme Lucienne Hubler, M. et Mme Frédéric Pfyffer et Azucena Garcia Pfyffer, M. et Mme Daniel Vuffray et Nadine Vuffray Honegger, M. Yannick Mousquès, Mme Marie-Claire Fournier, M. et Mme Robert et Carole Novello, copropriétaires du fonds n° 4027 (ch. des Roches 15) et de M. Benjamin Vuffray, domicilié sur le fonds no 4027 (ch. des Roches 15)	53
4.1.7.1.	Motifs de l'opposition	53
4.1.7.2.	Détermination de la Municipalité	58
4.1.8.	Opposition de M. Bernhard Gerth, Mme Geneviève de Wolff Gerth et Mme Monique Félix, domiciliés à l'av. de Rochettaz 18	68
4.1.8.1.	Motifs de l'opposition	68
4.1.8.2.	Détermination de la Municipalité	71
4.1.9.	Opposition de Mmes Odile et Catherine Stucki, M. et Mme Carlos Jesus Nogueira et Cecilia Nogueira Ferreira, M. et Mme Claude et Simone Gerber, M. et Mme Gabriele et Luisa Bassi, M. et Mme Jérôme et Jacqueline Vodoz, M. Darius Zirakzadeh et M. Michel Pasquier, copropriétaires du fonds N° 4641 (ch. des Roches 11)	77
4.1.9.1.	Motifs de l'opposition	77
4.1.9.2.	Détermination de la Municipalité	79
4.1.10.	Opposition de MM. Eric Jéquier, Mme Mireille Jéquier, M. Vincent Jéquier, Mme Yolande Lefebvre Jéquier et de Mme Martine Chiaradia, copropriétaires du fonds n° 450 (av. de Rochettaz 10)	87
4.1.10.1.	Motifs de l'opposition	87
4.1.10.2.	Détermination de la Municipalité	88
4.1.11.	Opposition du Dr Sylvia Mottet, exploitant un cabinet de pédiatrie sur le fonds n° 443 (ch. des Roches 9)	89
4.1.11.1.	Motifs de l'opposition	89
4.1.11.2.	Détermination de la Municipalité	90
4.2.	Projet de l'impasse du ch. des Roches	91
4.2.1.	Procédure de consultation du projet routier	91
4.2.1.1.	Examen préalable par la Direction générale de la mobilité et des routes (ci-après DGMR)	91
4.2.1.2.	Enquête publique pour les aménagements routiers	91
4.2.2.	Procédure de consultation du projet de mise en séparatif des collecteurs d'évacuation des eaux	91
4.2.2.1.	Examen par la Direction générale de l'environnement, division assainissement (ci-après DGE)	91
4.2.2.2.	Enquête publique pour la mise en séparatif des collecteurs d'évacuation des eaux	91
4.2.3.	Traitement des oppositions et observations	91
4.2.3.1.	Opposition de Mmes Jacqueline Challand et Anne-Marie Labarinas, administratrices de la PPE Résidence Lamartine A, ch. des Roches 9 (opposition collective, 6 opposants)	92
4.2.3.1.1	Motifs de l'opposition	92
4.2.3.1.2	Détermination de la Municipalité	94
4.2.3.2.	Opposition de Mmes Odile et Catherine Stucki, M. et Mme Jérôme et Jacqueline Vodoz, M. et Mme Carlos Jesus Nogueira et Cécilia Nogueira	

	Ferreira, M. Dariush Zirakzadeh, M. et Mme Claude et Simone Gerber, M. et Mme Gabriele et Luisa Bassi et M. Michel Pasquier, PPE Résidence Lamartine B, ch. des Roches 11 (opposition collective, 12 opposants)	96
4.2.3.2.1	Motifs de l'opposition	96
4.2.3.2.2	Détermination de la Municipalité	99
4.2.3.3.	Opposition de Mme Lucienne Hubler, M. et Mme Frédéric Pfyffer et Azucena Garcia Pfyffer, M. et Mme Daniel Vuffray et Nadine Vuffray Honegger, M. Yannick Mousquès, Mme Marie-Claire Fournier, M. et Mme Robert et Carole Novello, copropriétaires du fonds n° 4027 (ch. des Roches 15) et de M. Benjamin Vuffray, domicilié sur le fonds n° 4027 (ch. des Roches 15)	101
4.2.3.3.1	Motifs de l'opposition	101
4.2.3.3.2	Détermination de la Municipalité	103
4.2.3.4.	Opposition de Me Estoppey pour M. Jean-Baptiste Dembreville et Mme Marie Sallois Dembreville, copropriétaires de la parcelle n° 483 (av. de Rochettaz 14)	104
4.2.3.4.1	Motifs de l'opposition	104
4.2.3.4.2	Détermination de la Municipalité	107
4.2.3.5.	Opposition de M. Philippe Kuhn, M. et Mme Francis et Françoise de Lattre, Mme Nicole Haulin, Mme Catherine Amos, Mme Catherine de Lattre, M. et Mme Paul et Monique Nasch, copropriétaires de l'immeuble à l'av. de Rochettaz 16, de M. et Mme Pierre et Christiane Pahud, Mme Brigitte Maillard, Mmes Martine et Françoise Genoud, M. et Mme Alain et Silvia Gaillard, M. et Mme Gilbert et Doris Ramet copropriétaires de l'immeuble à l'av. de Rochettaz 16A, de Mmes Manon et Yvonne Delisle, Av. de Rochettaz 18, de M. et Mme Fritz et Margit Lüscher, av. de Rochettaz 12 (opposition collective, 21 opposants)	109
4.2.3.5.1	Motifs de l'opposition	109
4.2.3.5.2	Détermination de la Municipalité	114
4.3.	Procédure d'acquisition des parcelles	117
5.	Demande de crédit et de financement (Impasse du ch. des Roches)	118
5.1.	Récapitulation des coûts	118
5.2.	Crédit demandé	118
5.3.	Récapitulatif des prestations du personnel communal	118
6.	Planification des travaux (Impasse du ch. des Roches)	119
7.	Développement durable	119
7.1.	Dimension économique	119
7.2.	Dimension environnementale	119
7.3.	Dimension sociale	120
8.	Communication	120
9.	Programme de législature	120
10.	Conclusions	121
11.	Annexes	122

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

1.1. Proposition de la Municipalité

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter le plan de quartier « Roches-Rochettaz » (ci-après PQ) et son règlement.

Elle sollicite également un crédit d'un montant de CHF 844'550.00 pour la mise en séparatif, le renouvellement des conduites industrielles, la création d'un trottoir et la réfection de la chaussée de l'impasse du ch. des Roches (domaine public 54). La réalisation de ce projet est directement conditionnée à l'entrée en vigueur du PQ. Pour cette raison, la Municipalité a jugé préférable de regrouper ces deux objets en un seul préavis.

1.2. Situation urbaine

Le périmètre du PQ, d'une superficie totale de 14'977 m², comprend les terrains situés entre l'av. de Rochettaz, le ch. des Roches et l'impasse du ch. des Roches. Il concerne les parcelles n^{os} 105, 107, 112, 113, 114, 117, 118, 450, 451, 452, 483, 4026 et 4027 du cadastre communal. L'ensemble de ces parcelles est affecté actuellement en zone de moyenne densité.

Le PQ « Roches-Rochettaz » se situe en limite Est du centre-ville de Pully, à moins de 500 m de la Gare CFF, et à proximité immédiate de l'av. de Lavaux, tracé du futur bus à haut niveau de service (ci-après BHNS). Il bénéficie de ce fait d'une excellente desserte en transports publics et d'un accès facilité aux commerces et aux services.

Le site, partiellement bâti, se compose aujourd'hui de quelques immeubles en PPE et d'une villa de type «*Heimatstil*» sise sur la parcelle n° 452 recensée à l'inventaire architectural cantonal en note *3*.

Dans sa partie médiane, le périmètre du PQ présente plusieurs parcelles non bâties. Au Nord Est, un cordon boisé classé, composé d'essences indigènes, s'étend le long du ch. des Roches sur les parcelles n^{os} 452 et 118.



Plan de situation du périmètre du plan de quartier

1.3. Genèse du plan de quartier

Le présent PQ a été établi par la Municipalité à la demande des propriétaires du périmètre.

En 2009, le propriétaire des parcelles n°s 113, 114 et 117 déposait à l'enquête publique un projet de construction de 3 immeubles de logements, conformément aux règles de la zone de moyenne densité. Ce projet a suscité 16 oppositions de la part du voisinage.

Dans le cadre des oppositions, plusieurs propriétaires ont fait part de leur souhait d'élaborer un PQ. Après avoir apprécié la situation et évalué la pertinence de lancer une telle démarche, la Municipalité a décidé de consulter l'ensemble des propriétaires du périmètre afin de connaître leur position quant à l'élaboration d'un PQ.

Après consultation, une majorité des propriétaires (dont les immeubles représentent plus de la moitié de l'estimation fiscale totale), s'est déclarée en faveur de l'élaboration d'un PQ. Dès lors, selon les dispositions de l'art. 67 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC) al.2¹, la Municipalité s'est trouvée dans l'obligation de donner suite à cette demande et, ce faisant, de refuser au propriétaire

¹ Elle [la Municipalité] est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale... » (extrait de l'art 67 al.2)

des parcelles n^{os} 113, 114 et 117 l'autorisation de construire 3 immeubles de logement sur ses bien-fonds.

1.4. Origine du projet de l'impasse du ch. des Roches

La canalisation située au ch. des Roches, de type unitaire, achemine les eaux du bassin versant de l'ancien cours d'eau du Carillet. Cette canalisation est une conduite principale du réseau de Pully qui est très ancienne (environ 100 ans). Elle présente des fissures locales et surtout un risque de mauvaise étanchéité.

La Municipalité propose au Conseil communal de saisir l'opportunité que représente l'élaboration du PQ pour remplacer cette conduite unitaire par des canalisations de type séparatif, avant la construction des futurs bâtiments dont certains accès se feront pas l'impasse du ch. des Roches.

Après consultation des services communaux, la Direction des travaux et des services industriels (ci-après DTSI) propose également la pose de nouveaux candélabres et de tubes pour le réseau d'électricité de basse tension.

L'infrastructure routière devant être renouvelée à la suite des travaux des réseaux, une rénovation complète de la chaussée est proposée avec l'aménagement d'un trottoir franchissable, ce qui fournira au PQ une dévestiture adéquate.

A noter que ces travaux d'infrastructures sont dépendants de l'acceptation du PQ « Roches-Rochettaz ».

2. Plan de quartier

2.1. Objectifs généraux

Le PQ « Roches-Rochettaz » se trouve dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM) et fait partie intégrante des mesures d'urbanisation du PALM validées par la Confédération en 2012. A ce titre, il s'inscrit dans une réflexion globale sur le centre de Pully.

Le PQ a pour objectif principal de restructurer un ensemble périurbain de petite échelle par sa densification et sa valorisation. Il vise en particulier à :

- trouver une réponse urbanistique et architecturale plus adaptée au contexte que l'application des règles actuelles de la zone de moyenne densité ;
- permettre une densification d'un secteur résidentiel localisé en bordure de centre-ville, très bien desservi par les transports publics ;
- assurer la protection du patrimoine bâti et paysager d'intérêt, présent sur le site, en particulier la villa recensée en note *3* ;

- régler la problématique des accès et du stationnement sur l'ensemble du périmètre.

2.2. Caractéristiques du plan

2.2.1. Concept et traitement paysager

Le projet de PQ se base sur une analyse fine des caractéristiques paysagères et bâties du périmètre. Il s'appuie sur deux constats principaux :

- les qualités paysagères offertes par le site ;
- l'hétérogénéité des constructions présentes dans le périmètre.

Le parti ainsi adopté est de renforcer la cohérence et le caractère du site à travers la mise en place d'un concept paysager déterminant.

Le projet prévoit la réalisation de nouveaux bâtiments s'inscrivant au plus près de la déclivité naturelle du terrain et entrecoupés de coulisses végétales faisant écho au cordon boisé présent à l'Est du périmètre.

Le rapport selon l'art. 47 OAT et ses annexes donnent les principes d'aménagement de ces coulisses. Leur végétation s'exprimera à différentes échelles :

- des arbres de haute futaie répondent à l'échelle du construit, à l'image des espèces déjà présentes sur le site (tilleuls, érables, frênes, châtaigniers) ;
- des fruitiers de variétés anciennes ponctuent avec parcimonie l'ensemble du site dans l'esprit de l'ancien verger ;
- une strate arbustive composée d'essences indigènes (viornes, cornouillers sanguins, buis communs, fusains d'Europe) offre une échelle intermédiaire entre le pré et les arbres ;
- au sol, une couverture de lierre ou de pervenches ponctuée de quelques vivaces à fleurs, s'inspire du langage des anciens jardins ;
- les surfaces enherbées, traitées de manière différenciée entre gazon fleuri et pré-haut.

Différentes dispositions réglementaires assureront la mise en œuvre du concept paysager. Les aménagements extérieurs aux bâtiments devront être réalisés sur la base d'un projet détaillé établi par un architecte paysagiste. Chacune des coulisses végétales mentionnées sur le plan sera composée d'un minimum de 16 arbres majeurs d'espèces indigènes. Sur les dalles de parking, une épaisseur de substrats entre 80 cm et 1.50 m garantira la plantation et la croissance de l'arborisation. Cette dernière disposition évitera l'effet d'aménagement artificiel des dalles de parking et assurera la continuité des coulisses végétales.

Les toitures des bâtiments seront plates et végétalisées de façon extensive.

Finalement, les murs anciens présentant un intérêt historique ou paysager devront être conservés dans le cadre des futurs aménagements.

2.2.2. Morphologie urbaine

Le PQ prévoit des périmètres d'évolution qui font office de limite des constructions. La volumétrie proposée est celle d'immeubles compacts, reprenant la surface moyenne des bâtiments existants dans le périmètre, soit entre 250 m² et 400 m² par niveau et par immeuble. Le nombre de niveaux autorisé est limité à 6, soit un rez + 5 étages. Le dernier niveau peut être traité en attique.

Les périmètres d'évolution des constructions ont été délimités de manière à garantir la mise en œuvre du concept urbanistique, tout en offrant une certaine souplesse à même d'assurer une insertion fine des futures constructions dans le site. En tenant compte des droits à bâtir octroyés par le nouveau PQ, les futures constructions pourront ainsi présenter des formes urbaines nuancées et des hauteurs comprises entre 5 et 6 niveaux.



Illustrations possibles des formes urbaines autorisées par le plan de quartier

Les périmètres constructibles sont implantés de manière à respecter les limites de propriété. Leur implantation assure l'indépendance volumétrique des bâtiments et permet à chaque propriétaire de développer un projet de manière totalement indépendante. Tout en présentant un ensemble architectural distinct, les futures constructions s'inscriront parfaitement dans le cadre bâti fait d'immeubles autonomes entourés de verdure.

2.2.3. Densité et affectation

Le PQ vise une densification du périmètre. Au total, il permet la réalisation théorique de 17'938 m² de surface de plancher déterminante (6'663 m² en prenant en compte les parcelles actuellement vides de constructions), soit un indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) moyen de l'ordre de 1.2.

L'ensemble du périmètre du PQ est affecté en zone d'habitation de forte densité. Il permet la réalisation de logements et d'activités compatibles avec le logement. A noter que le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCTAC) offre déjà cette possibilité aujourd'hui dans certains secteurs, à la satisfaction générale.

Le PQ tient compte des constructions existantes sur le site. La surface comprise à l'intérieur du périmètre est ainsi subdivisée en deux aires de construction distinctes :

- l'aire de construction « A » permet la réalisation de 5 nouveaux bâtiments hauts de 5 à 6 niveaux et d'orientation générale Nord-Sud.
- l'aire de construction « B » permet quant à elle l'agrandissement et/ou la surélévation des bâtiments déjà existants.

Ce dispositif permet de garantir une certaine égalité de traitement entre les propriétaires en tenant compte de la réalité territoriale de ce quartier.

2.2.4. Protection du patrimoine construit et végétal

La parcelle n° 452, sise dans le périmètre du PQ, est occupée par une villa de type «*Heimatstil*» recensée en note *3* à l'inventaire architectural cantonal. Sa construction date de 1906. Afin de sauvegarder cet édifice d'intérêt local, le règlement du plan de quartier (ci-après RPQ) prévoit qu'il soit conservé dans son intégralité. Des transformations sont toutefois possibles à condition qu'elles soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

En bordure du ch. des Roches, le cordon arboré existant, inventorié au plan de classement des arbres de la Commune, est conservé et mis en valeur par des plantations arbustives et arborées complémentaires.

Comme mentionné au chapitre 2.2.1, les murs existants présentant un intérêt paysager ou historique particulier doivent être maintenus.

2.2.5. Mobilité

Le PQ maintient les accès aux bâtiments existants pour les véhicules motorisés. Il permet la création d'un nouvel accès Sud aux futures constructions par l'impasse du ch. des Roches. Cette dernière satisfait en tous points aux critères demandés par les normes VSS, si ce n'est qu'elle n'est pas dotée d'un trottoir. Il est donc proposé de réaménager cette impasse en créant un trottoir pour les piétons sur lequel, en cas de croisement, un véhicule peut empiéter (pour plus de détails concernant cet aménagement se référer au chapitre 3.2.4 du présent préavis).

L'ensemble des besoins en stationnement nouveaux des véhicules motorisés sera regroupé dans des parkings souterrains afin de libérer un maximum d'espace pour les aménagements paysagers en surface. Le périmètre d'évolution des constructions souterraines, dans lequel

s'inscriront les futurs parkings, offre différentes possibilités d'organisation et d'accès pour les nouveaux bâtiments :

- chacun des propriétaires peut, s'il le souhaite, réaliser son propre parking avec accès indépendant ;
- les propriétaires des parcelles n^{os} 113, 114, 117, 118 et 4026 ont également la possibilité de réaliser un parking commun avec deux accès (entrée depuis le ch. des Roches par la parcelle n^o 4026 et sortie par l'impasse du ch. des Roches à travers la parcelle n^o 114). Cette variante intéressante, qui nécessite toutefois des accords entre les propriétaires, permettrait de réduire la génération de trafic sur l'impasse du ch. des Roches.

Les besoins en places pour deux-roues légers sont évalués en application de la norme VSS n^o 640 065. Par ailleurs, les places seront abritées, sécurisées et aisément accessibles.

Le trafic induit par ce PQ est estimé à environ 700 mouvements de véhicules par jour. La capacité de l'accès le plus sollicité, l'impasse du ch. des Roches, a été vérifiée dans le cadre d'une étude détaillée réalisée par un bureau spécialisé en mobilité. Cette dernière démontre que l'impasse permet d'absorber le trafic supplémentaire lié au PQ.

Le périmètre est idéalement desservi par les transports publics : la Gare CFF de Pully-centre se trouve à moins de 500 m. De nombreuses lignes de bus urbaines et locales passent à proximité immédiate du site (lignes n^{os} 9, 47, 48 et 49). A terme, une nouvelle ligne de BHNS remplacera la ligne n^o 9 actuelle et la fréquence des trains du RER passera au quart d'heure. Le site offre ainsi des conditions d'accessibilité en transports publics extrêmement favorables pour une densification.

2.3. Environnement

2.3.1. Protection du milieu naturel

Le PQ est conforme aux diverses législations portant sur la protection du milieu naturel et faunistique.

2.3.2. Protection contre le bruit

Le projet a nécessité une étude acoustique sur l'ensemble du périmètre, réalisée conformément aux prescriptions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (ci-après OPB). Le périmètre est actuellement affecté en zone d'habitation de moyenne densité à laquelle est attribué le degré de sensibilité au bruit DS II. Des dépassements minimales des valeurs limites d'immission (ci-après VLI), de l'ordre de 1 à 2 décibels sont constatés de jour au droit de deux périmètres constructibles situés au Sud du PQ. Afin de respecter l'OPB, des mesures constructives devront être prises lors de la construction des futurs bâtiments. Une étude acoustique détaillée démontrant le respect des exigences de l'OPB devra être établie au stade du permis de construire.

2.3.3. Dangers naturels

Selon les nouvelles cartes de dangers établies par le Canton, le périmètre n'est concerné par aucun phénomène naturel.

2.3.4. Equipement

Afin de répondre aux normes en matière d'accessibilité et aux besoins en matière d'infrastructure, le PQ s'accompagne d'un projet de réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, de mise en séparatif et de renouvellement des conduites industrielles. Ce projet, piloté par la DTSI, fait l'objet d'une procédure distincte selon la loi sur les routes (LRou). Il est détaillé au chapitre 3 du présent préavis.

2.4. Conformité aux planifications de rang supérieur

2.4.1. Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) et Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le PQ Roches-Rochettaz est conforme aux objectifs du PDCn. Il répond en particulier aux lignes d'action et aux mesures y relatives ci-dessous :

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres ;
- B31 Habitat collectif.

Il répond également à la mesure R11 traitant plus spécifiquement de l'agglomération Lausanne- Morges et dont les objectifs sont les suivants :

- développer l'agglomération vers l'intérieur ;
- attribuer à des sites stratégiques le rôle de moteur de développement ;
- favoriser une urbanisation alliant densité et qualité ;
- développer, en lien avec l'urbanisation, une mobilité favorisant les modes de transports durables ;
- aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération.

2.4.2. Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL)

En favorisant la densification d'un secteur à dominante résidentielle de moyenne densité avec une desserte en transports publics forte, le PQ est en adéquation avec les dispositions et recommandations du SDEL.

2.4.3. Plan directeur communal (ci-après PDcom)

Le PDcom est entré en vigueur en 1996. Il ne définit pas de règles particulières pour ce secteur du territoire pulliéran. Autrement dit, le PQ n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PDcom.

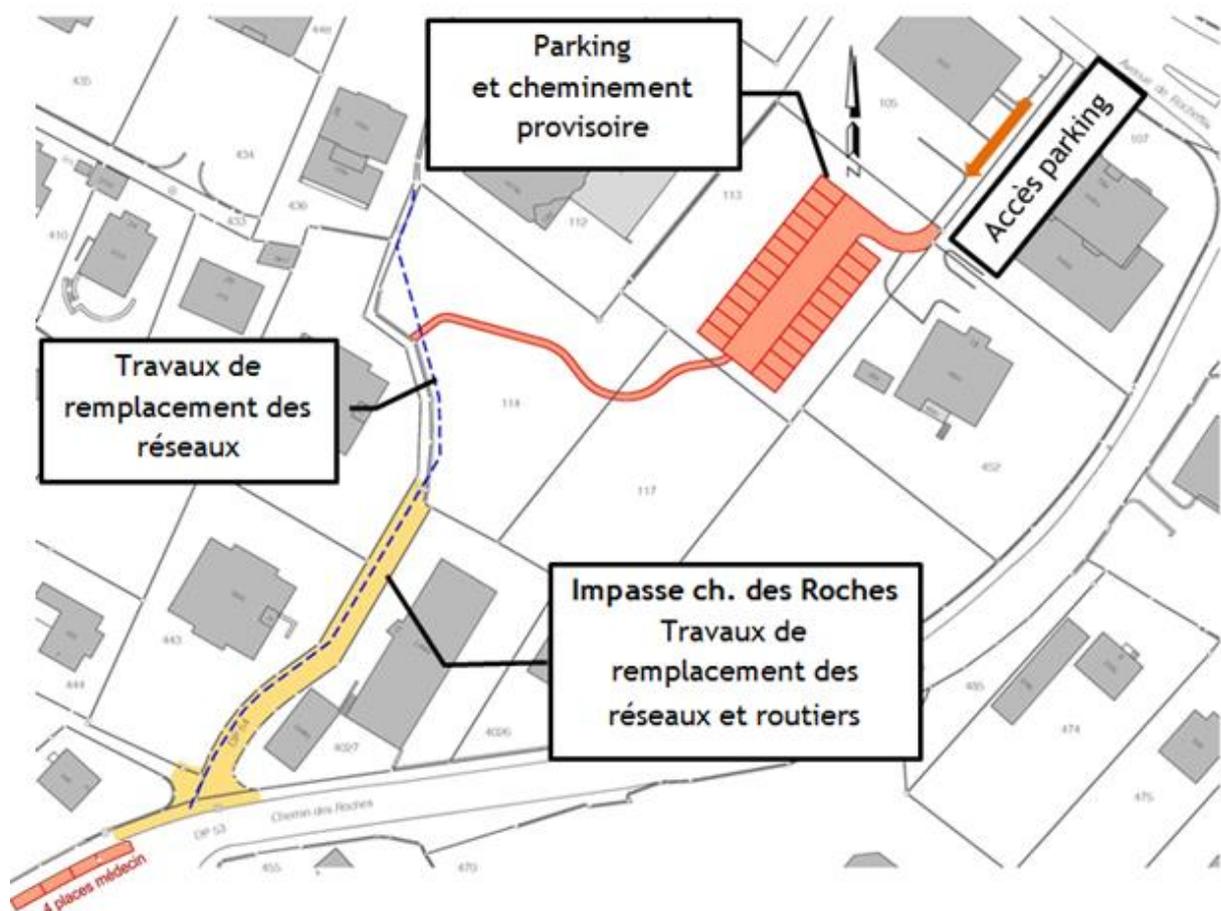
2.4.4. Plan général d'affectation (ci-après PGA)

Le PQ se démarquera quelque peu du PGA et du RCATC en vigueur. Afin de mieux répondre aux objectifs qui le motivent, le PQ définit en effet des prescriptions particulières qui permettent :

- une augmentation des densités et de la hauteur maximale autorisée des constructions ;
- l'application d'un IUS et la définition de périmètres d'évolution des constructions au lieu d'un coefficient d'utilisation du sol et de distances minimales aux limites des parcelles ;
- une meilleure protection de la villa recensée en note *3* et de ses abords ;
- la mise en valeur et le renforcement des qualités paysagères du site ;
- la rationalisation du stationnement pour les nouvelles constructions.

3. Impasse du ch. des Roches (domaine public 54)

3.1. Périmètre des travaux



3.2. Etat des réseaux et descriptif des travaux

3.2.1. Réseau d'évacuation des eaux

La canalisation située sous l'impasse du ch. des Roches est en système unitaire. Ce collecteur, qui fait partie du réseau principal de Pully, achemine les eaux de l'ancien cours d'eau du Carillet. Cet ouvrage est très ancien (environ 100 ans) et présente des problèmes de fissures locales ainsi qu'un risque de mauvaise étanchéité.

Afin d'anticiper les futures réalisations issues du PQ et la réfection de l'impasse du ch. des Roches, la DTSI propose de réaliser les travaux de mise en séparatif sur ce tronçon avec la pose d'un collecteur d'eaux claires Ø 800 et d'eaux usées Ø 400.

3.2.1.1. Estimation du coût des travaux

Travaux préparatoires (coupes de bois, mises en provisoire, divers réaménagements, etc.)	CHF	102'500.00
Travaux de génie civil (terrassements, remblayages, y c. régie)	CHF	246'000.00
Canalisations (fourniture et pose + contrôles TV et curages)	CHF	171'000.00
Frais notariés pour acquisition de terrains	CHF	22'000.00
Sous-total	CHF	541'500.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 4 %)	CHF	21'700.00
Total HT	CHF	563'200.00
TVA 8 %	CHF	45'000.00
Total général réseau d'évacuation des eaux (TTC)	CHF	608'200.00

Le montant des prestations du personnel du bureau technique, pilote du projet, est estimé à CHF 50'000.00 pour ce réseau.

3.2.2. Réseau d'électricité basse tension

Les bâtiments existants sis à l'impasse du ch. des Roches sont alimentés par d'anciens câbles datant de 1962, en bon état. Le renouvellement de ces câbles n'est pas nécessaire.

Des tubes destinés au réseau basse tension seront posés dans la chaussée de cette impasse jusqu'en limite de la parcelle n° 114 afin d'alimenter en électricité les futures constructions du PQ.

3.2.2.1. Estimation du coût des travaux

Travaux de génie civil (y c. installation de chantier)	CHF	11'550.00
Appareillage, pose et fourniture, y c. mise en provisoire du réseau existant	CHF	10'500.00
Sous-total TTC	CHF	22'050.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 4 %)	CHF	880.00
Total HT	CHF	22'930.00
TVA 8 %	CHF	1'830.00
Total général réseau d'électricité basse tension (TTC)	CHF	24'760.00

Le montant des prestations du personnel du réseau concerné est estimé à CHF 6'000.00, auquel s'ajoutent CHF 2'000.00 pour les prestations du personnel du bureau technique.

3.2.3. Réseau d'éclairage public

La surface du domaine public de l'impasse du ch. des Roches est dépourvu d'éclairage.

En ce qui concerne la mise en place de l'éclairage public, la DTSI procédera à la pose d'un tube PEHD Ø 60 mm, d'une longueur totale de 80 m, à la construction de 3 nouveaux socles pour luminaires et à la pose de 3 mâts d'éclairage.

3.2.3.1. Estimation du coût des travaux

Travaux de génie civil y c. installation de chantier et régie	CHF	12'100.00
Divers et imprévus (env. 4 %)	CHF	480.00
Total HT	CHF	12'580.00
TVA 8 %	CHF	1'010.00
Total général réseau d'éclairage public (TTC)	CHF	13'590.00

Le montant des prestations du personnel du réseau concerné est estimé à CHF 10'000.00, auquel s'ajoutent CHF 1'200.00 pour les prestations du personnel du bureau technique.

3.2.4. Réseau des routes

Actuellement, l'impasse du ch. des Roches dessert 4 immeubles et 1 habitation. D'une largeur de 4.45 m, elle ne possède pas d'aménagement pour les piétons.

En cas de réalisation complète du PQ, et en tenant compte des bâtiments existants, l'impasse du ch. des Roches desservira environ 120 places de parc au maximum et absorbera un trafic maximal de 95 mouvements (mvts)/h aux heures de pointe.

Selon la norme VSS SN 640 045 qui traite les routes de desserte, l'impasse du ch. des Roches est de type « route d'accès ». Les exigences pour ce type de route sont les suivantes :

- nombre de voies de circulation : 1 ou 2 ;
- trottoir : d'un côté, éventuellement en tant que voie latérale ou voie mixte ;

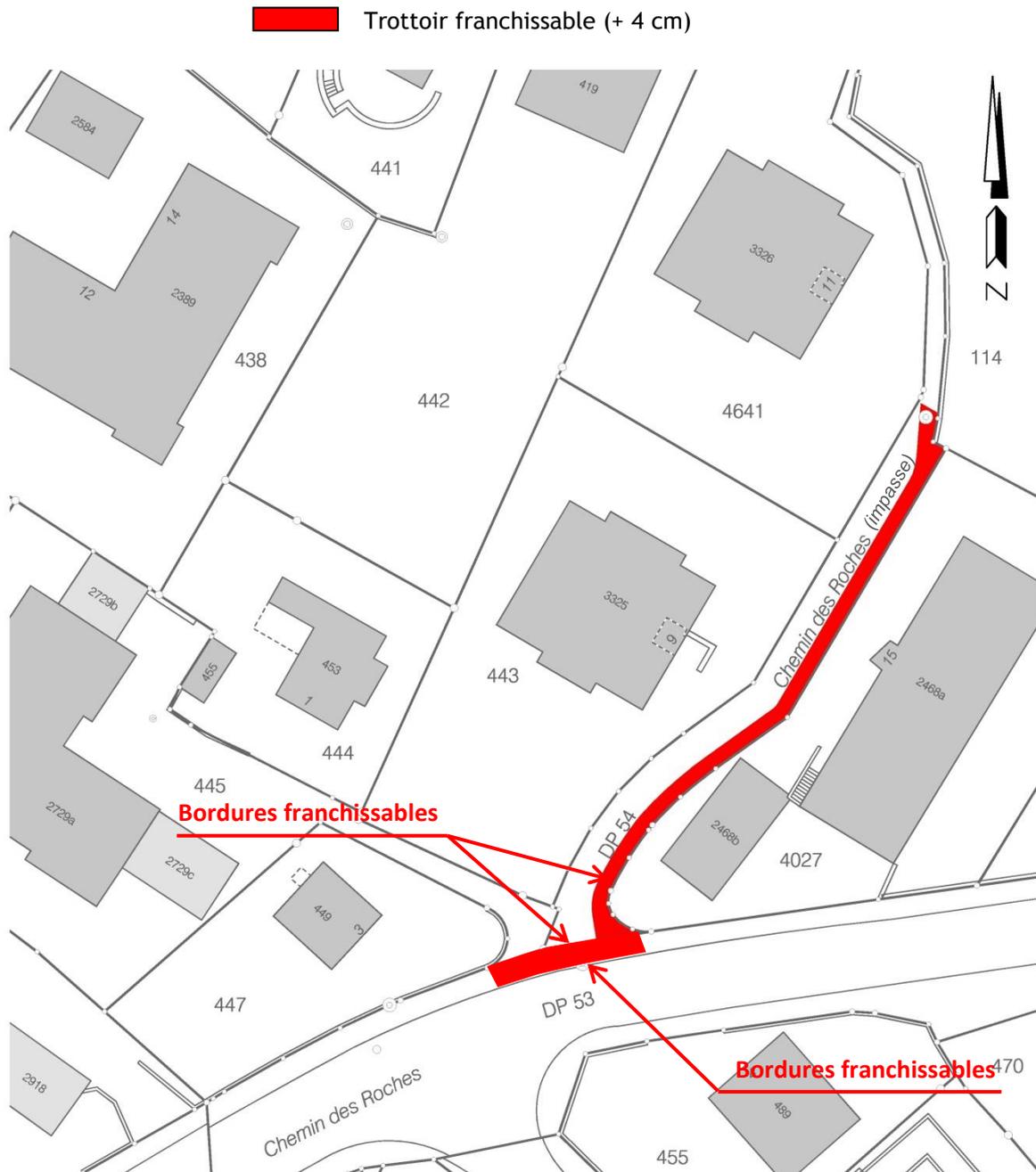
- marquage : aucun ;
- croisement de 2 véhicules à vitesse très réduite : chaussée de 4.4 m ;
- capacité pratique (trafic horaire déterminant en un point) : 100 mvts/h.

L'accès à l'impasse du ch. des Roches est marqué aujourd'hui par une bordure franchissable (+ 2 cm) et par un rang de pavés (cf. photo ci-après)



Entrée de l'impasse du ch. des Roches - état existant

Il est dès lors proposé de créer une voie mixte pour les piétons sur laquelle un véhicule peut empiéter en cas de croisement. La largeur projetée de ce tronçon sera toujours de 4.45 m.



Situation du trottoir franchissable projeté, d'une hauteur de 4 cm et d'une largeur de 1.45 m le long de l'impasse du ch. de Roches, sur 60 m.

3.2.4.1. Création d'un parking provisoire

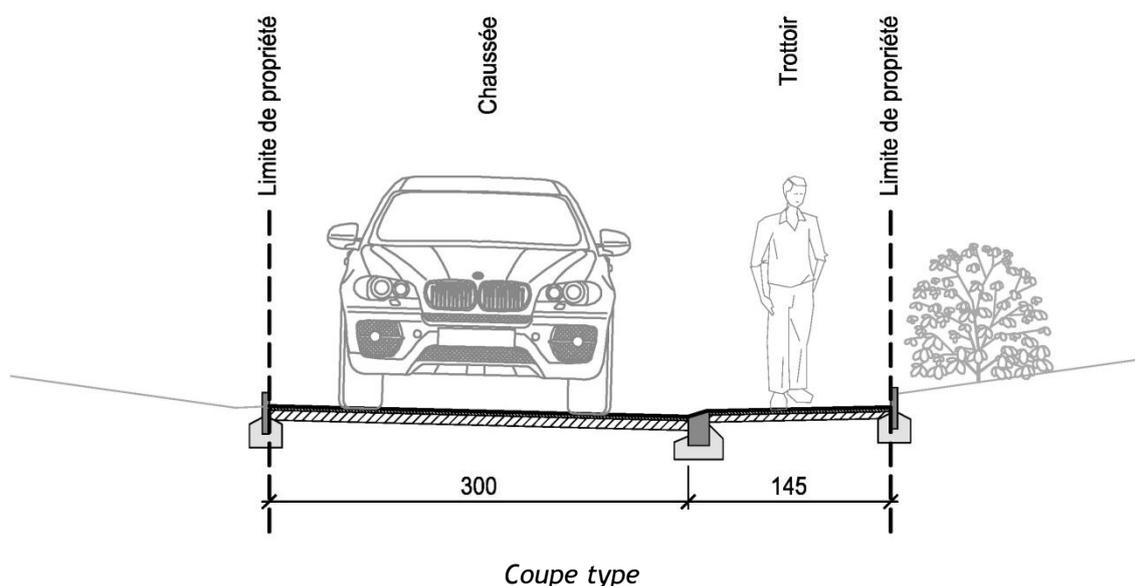
Pendant la durée des travaux, les riverains de l'impasse du ch. des Roches ne pourront pas accéder à leurs places de parc privées (27 au total). De plus, un cabinet médical situé au ch. des Roches 9 a besoin de places à proximité dans le cadre de ses activités.

Afin d'atténuer la problématique liée au parquage, la Ville de Pully propose :

- la création d'un parking provisoire de 24 places sur la parcelle n° 113, propriété de Leader Immo SA ;
- la création d'un cheminement piétonnier d'une largeur de 1.2 m entre le parking provisoire (parcelle n° 113) et l'impasse du ch. des Roches ;
- la mise à disposition de 4 places de parc pour le cabinet médical le long du ch. des Roches afin de faciliter l'accès aux poussettes et aux personnes à mobilité réduite (chaises roulantes, etc.).

Ces aménagements sont représentés dans l'illustration du chapitre 3.1

Une servitude foncière n° 320'022 ID.2008/477 donne le droit de passage à la parcelle n° 113 (parking provisoire) sur les parcelles n° 105, 107 et 452 depuis l'av. de Rochettaz.



3.2.4.2. Estimation du coût des travaux

Installation de chantier (génie civil)	CHF	30'000.00
Démolitions et démontages y c. évacuation des HAP*	CHF	27'000.00
Travaux de génie civil y c. parking provisoire et frais géomètre	CHF	110'000.00
Régie sur les travaux de génie-civil (env. 6 %)	CHF	10'000.00
Sous-total TTC	CHF	177'000.00
Divers et imprévus sur la totalité des postes (env. 4 %)	CHF	7'000.00
Total HT	CHF	184'000.00
TVA 8 %	CHF	14'000.00
Total général réseau des routes (TTC)	CHF	198'000.00

*HAP : hydrocarbures aromatiques polycycliques, substances toxiques présentes dans les anciens revêtements routiers qui doivent être éliminées dans des décharges contrôlées.

Les prestations du personnel du bureau technique, pilote du projet, sont identiques à celles mentionnées sous chiffre 3.2.1 pour le réseau d'évacuation des eaux et représentent un montant de CHF 25'000.00 pour ce réseau.

4. Procédures

4.1. Plan de quartier

4.1.1. Examen préalable des services cantonaux

En date du 13 décembre 2012, le projet de PQ et son règlement ont été soumis à un premier examen préalable auprès du service du développement territorial (ci-après SDT) et des services cantonaux concernés qui ont fait part de leurs remarques et observations le 12 juillet 2013. Les principales demandes de modifications ont été formulées par le SDT - Division amélioration foncière et la Direction générale de l'environnement (ci-après DGE) - Division biodiversité et paysage. Ceux-ci ont demandé à revoir le dossier avant sa mise à l'enquête public.

Le 30 juillet 2014, le plan de quartier et son règlement modifiés ont ainsi fait l'objet d'un examen préalable complémentaire auprès du SDT.

4.1.2. Enquête publique

Conformément aux dispositions légales en la matière, notamment les articles 57 LATC et 14 de son règlement d'application (RATC), le PQ et son règlement, accompagnés du rapport explicatif (article 47 OAT), ont été soumis simultanément à l'enquête publique du 25 avril au 26 mai 2015. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité 9 oppositions.

Comme le stipule l'art. 58 al. 3 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement.

4.1.3. Opposition de Me François Roux, avocat, agissant au nom de 21 propriétaires

4.1.3.1. Motifs de l'opposition

OPPOSITION

A l'encontre du Plan de quartier « Roches-Rochettaz », soumis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015, 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).

Mme Martine GENOUD est propriétaire individuelle du lot 1 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5904). Elle est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme Françoise GENOUD est propriétaire individuelle du lot 2 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5905). Elle est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme et M. Christiane et Pierre PAHUD sont propriétaires en mains communes du lot 3 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5906). Ils sont également copropriétaires ordinaires du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme et M. Silvia et Alain GAILLARD sont propriétaires en mains communes du lot 4 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5907). Ils sont également copropriétaires ordinaires du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

M. Gilbert RAMET est propriétaire individuel du lot 6 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5909). Il est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme Brigitte MAILLARD est propriétaire individuelle du lot 7 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5910). Elle est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

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 incluses dans le 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 présente planification, 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.

2. Griefs

A. Violation des articles 69 et 71 LATC

L'art. 69 LATC contient les exigences de forme nécessaires à faire figurer dans les plans soumis à l'enquête publique.

En l'espèce, manquent dans les plans soumis nombre d'éléments qui empêchent leur bonne compréhension, à savoir, notamment, les dimensions minimales des constructions, les cotes d'altitude, les collecteurs et conduites existants ou à créer, y compris leurs raccordements, les distances à respecter pour les nouvelles constructions en rapport avec les bâtiments existants et les voies d'accès envisagées.

Les plans soumis à l'enquête publique ne sont ainsi pas conformes à l'art. 69 LATC et 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'article 71 LATC impose à l'autorité de planification d'établir et de remettre aux propriétaires un procès-verbal de la séance destinée à recueillir leurs propositions ou leurs déterminations avant la mise à l'enquête publique.

Ladite séance, faisant suite aux modifications apportées à la planification projetée, s'est déroulée le 18 mars 2015. Aucun procès-verbal n'a été établi, ni remis aux propriétaires concernés.

La mise à l'enquête publique intervient ainsi de manière illicite, les propriétaires concernés n'ayant pas été mis en mesure de prendre connaissance des éléments soulevés et des réponses apportées lors de la séance en question.

Un tel procès-verbal doit être établi, puis notifié aux propriétaires avant répétition de l'enquête publique concernant le Plan de quartier « Roches-Rochettaz ».

En l'état, les opposants ne sont pas en mesure de faire valoir leurs droits.

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 requises 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.

Une telle modification de la planification existante contrevient à l'article 21 al. 2 LAT, dont résulte le principe de la stabilité des plans. Conformément à cette disposition, toute réforme de plans d'aménagement locaux ne peut avoir lieu qu'en cas de modifications sensibles des circonstances (Arrêt du Tribunal fédéral [ci-après: le «TF»] 1C_307/2014 du 7 avril 2015, c. 3.1 et les références citées).

A teneur de la jurisprudence du TF, l'art. 21 al. 2 LAT vise à concilier deux obligations contradictoires: d'une part, le besoin d'adapter périodiquement les dispositions de planification essentiellement pour assurer leur conformité aux exigences légales et, d'autre part, la nécessité de garantir la sécurité juridique en défendant la continuité des règles applicables à la planification (ATF 132 II 408, c. 4.2 et les arrêts cités).

Pour arbitrer ce conflit de valeur, le TF préconise une mise en balance des intérêts publics et privés en présence en fonction des circonstances concrètes de l'espèce (ATF 140 II 25, c. 3; 131 II 728, c. 2.4; 128 I 190, c. 4.2; 120 la 227, c. 2).

En d'autres termes, en plus des modifications sensibles des circonstances, pour qu'un plan d'aménagement local puisse faire l'objet d'adaptations, il faut qu'il existe un ou plusieurs intérêts publics ou privés prépondérants en faveur du changement de planification.

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 Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: le «RCATC») entré en vigueur le 18 juin 2012.

Non seulement, ces instruments de planification 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. 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.

C. Violation de la planification de rang supérieur

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.

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 (op. cit., p. 7), 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 excéderait, 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, la densité prévisible de 240 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.

La hauteur des constructions maximale de 19 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.

Ainsi, ce règlement qu'il y a lieu de respecter prévoit à son article 37 des hauteurs maximales de 15m pour la zone de moyenne densité, et 18m pour la zone de forte densité. Aucune raison ne commande d'admettre une hauteur de 19m pour les nouvelles constructions. Cela entraînerait 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.

De même, le nombre de niveaux 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 ne commande d'autoriser 6 niveaux en application du plan soumis à l'enquête publique.

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 considérer le bâtiment recensé à l'inventaire situé sur la parcelle no 452 comme mètre-étalon du quartier, sa hauteur et son apparence étant de surcroît 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. 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 bruit 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.

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. 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 700 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

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.

Les opposantes Mmes Yvonne et Manon DELISLE, copropriétaires en mains communes des parcelles nos 118 et 452 et leurs parties intégrantes, s'opposent également à la formulation de l'article 30 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 30 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.

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 fortes densités.

L'accès aux parcelles actuellement non-bâties résulte de servitudes de passage d'assiettes largement insuffisantes et non aménagées pour absorber le trafic surnuméraire des véhicules en direction des immeubles envisagés, soit 700 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. 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.

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

F. Arborisation des parcelles

L'article 22 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 ».

Les opposants sont dans l'incapacité de faire valoir leur droit sans savoir quels seront la distribution et le type définitifs des végétaux - notamment de hautes futaies - envisagés par le PQ « Roches-Rochettaz ». Les documents de mise à l'enquête publique doivent ainsi être complétés.

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 celle-ci.

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

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 établissement et notification aux propriétaires du procès-verbal de la séance du 18 mars 2015 (art. 71 LATC).

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.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Conseillers Municipaux, l'expression de mes salutations respectueuses.

François Roux av.

4.1.3.2. Détermination de la Municipalité

A1. Violation de l'article 69 LATC (contenu du plan)

La Municipalité rappelle que le contenu du plan, tel qu'énuméré par l'art. 69 LATC, est facultatif et doit être défini en fonction des circonstances.

Elle estime que l'indication d'une hauteur minimale ou d'un nombre de niveaux minimal restreindrait dans une mesure trop importante la liberté de conception qui doit être laissée aux propriétaires. Qui plus est, une telle disposition, qu'on ne rencontre d'ailleurs que très rarement dans un PQ, serait inapte à garantir la densité souhaitée par les auteurs du plan (la densité étant certes fonction de la hauteur, mais aussi de la surface au sol). En outre, en restreignant la liberté de conception des propriétaires, une telle disposition ne favoriserait pas l'intégration des futurs bâtiments dans un site présentant une telle topographie.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le niveau moyen du terrain naturel, en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire (art.19 RCATC). L'implantation des futurs bâtiments à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions n'étant pas connue au stade du PQ, l'indication des cotes d'altitude telle que souhaitée par les opposants n'est pas pertinente. De ce fait, la Municipalité se réfère au plan en coupe ainsi qu'au rapport 47 OAT. Les éléments précités sont suffisants pour que les propriétaires voisins puissent évaluer l'impact des futures constructions.

Les périmètres d'implantation des constructions font office de limites de constructions (art. 14 RPQ). L'indication des distances à respecter pour les nouvelles constructions en rapport avec les bâtiments existants serait donc redondante.

La question des collecteurs et des conduites d'énergie est traitée dans le projet de réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, dont le sort est lié à l'adoption du présent PQ, et auquel on peut donc renvoyer. 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. Il en va de même des accès.

La Municipalité est libre d'ordonner ou non la pose de gabarits (art. 69 al. 3 LATC). Dans le cas précis, la marge de manœuvre qu'offrent les périmètres constructibles pour l'implantation des futures constructions rend de facto impossible la pose de gabarits au stade du PQ (le projet de bâtiment n'étant pas connu) et serait donc plutôt de nature à donner des informations erronées. En l'espèce, le dossier et les plans en coupe fournissent aux propriétaires voisins des informations suffisantes pour faire valoir leurs droits.

A.2 Violation de l'article 71 LATC (consultation des propriétaires)

La LATC impose de consulter les propriétaires à deux reprises : une première fois avant l'élaboration du PQ (art. 68 LATC) et, une seconde fois, avant que le projet ne soit soumis à l'examen préalable du SDT (art. 71 al. 1 LATC). Ces deux consultations ont été organisées respectivement le 24 novembre 2010 et le 4 octobre 2012, conformément aux prescriptions légales. L'art. 71 al. 2 LATC permet à la Municipalité, si elle le souhaite, d'organiser une ou des séances supplémentaires - possibilité dont la Municipalité, soucieuse d'impliquer les propriétaires dans le processus d'établissement du plan, a, en l'occurrence, fait usage pour organiser plusieurs séances. La disposition précitée n'impose cependant pas la tenue d'un nouveau procès-verbal dans le cadre des dites séances « supplémentaires ». Dans le cas précis, les arguments soulevés par les propriétaires lors de la séance du 18 mars 2015 et les réponses apportées par la Municipalité étant largement identiques aux échanges ayant fait l'objet de la seconde consultation, la Municipalité a renoncé, comme la loi l'y autorise, à tenir un procès-verbal.

Vu ce qui précède, il apparaît que les opposants disposaient de toutes les informations utiles pour faire valoir leurs droits. Selon la Municipalité, il ne se justifie aucunement de répéter l'enquête publique.

B. Violation de l'art. 21 al. 2 LAT (stabilité des plans)

La Municipalité rappelle qu'aux termes de l'art. 67 al. 2 LATC, elle était tenue d'établir un PQ, une demande ayant été faite en ce sens par plus de la moitié des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentaient plus de la moitié de l'estimation fiscale totale. Il est pour le moins surprenant qu'après avoir requis l'adoption d'un tel plan, les opposants reprochent à l'autorité d'avoir donné suite à leur requête.

La question de l'échelle du plan s'explique comme suit : l'objectif d'un PQ est de régler l'affectation à une échelle cohérente pour résoudre les problèmes qui se posent. En l'occurrence, cela a logiquement conduit la Municipalité à élargir le périmètre et englober les parcelles directement attenantes aux fonds ayant fait l'objet d'un refus de permis de construire.

Indépendamment de ce qui précède, il est faux d'affirmer que le plan général d'affectation (ci-après PGA) et son règlement ont été modifiés tout récemment. Il convient en effet de différencier une « mise à jour » du PGA qui a uniquement pour but d'intégrer les modifications cadastrales (nouvelles constructions, nouveaux plans de quartiers en vigueur, modifications parcellaires, etc.) et une « révision » du PGA et de son règlement qui modifient les conditions d'aménagement et de constructions.

La dernière modification du PGA communal date de 2001 et concernait uniquement l'introduction de la zone viticole. Quant à la modification du RCATC du 18 juin 2012, à laquelle se réfèrent également les opposants, elle portait uniquement sur des aspects mineurs (forme des toitures, mouvements de terre, aménagement des surcombles, etc.) et s'apparentait de ce fait plus à un « toilettage » qu'à une révision.

En réalité, les règles régissant l'affectation dans le périmètre concerné par le PQ n'ont pas été modifiées depuis l'adoption du plan général d'affectation. Depuis lors, l'évolution du contexte urbain et des planifications régionales qui, toutes, prônent une densification vers l'intérieur, justifient pleinement l'adoption de nouvelles règles dans le périmètre concerné.

Quoi qu'il en soit, l'art. 67 al. 1 LATC précise que l'adoption d'un PQ peut avoir lieu « en tout temps ».

C. Violation de la planification de rang supérieur

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la Commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Cette souplesse s'explique notamment en raison de la procédure prescrite pour l'adoption du PQ, qui est similaire à celle prévalant pour l'adoption ou la révision du PGA. Elle s'explique également par les mesures « d'accompagnement » que contient le PQ, c'est-à-dire des prescriptions strictes portant sur l'implantation des futures constructions et l'intégration de celles-ci. En effet, par le biais de sa réglementation détaillée et spécifique, le PQ, bien mieux que le PGA, permet de garantir l'intégration des constructions, si bien qu'il est possible, par son truchement, de s'écarter de la réglementation de base applicable à la zone.

En l'occurrence, la Municipalité est d'avis que la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- Le PQ est conforme aux lignes d'actions ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn. Il résulte en substance de ces lignes d'action et mesures que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, « Localiser l'urbanisation dans les centres »); que le Canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transports en particulier (ligne d'action B3, « Stimuler la construction de quartiers attractifs ») et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en

encourageant les Communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, « Habitat collectif »).

- On note que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (200 hab./ha. dans les secteurs stratégiques). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (orientation 1). Le périmètre compact du PALM s'étend de Tolochenaz à Lutry et comprend de fait des secteurs présentant des caractéristiques extrêmement variées (zone de villa, habitat de moyenne ou forte densité, zones d'activités, centre-ville et zone urbaine ou encore espaces verts) dont les densités varient déjà fortement. Tenant compte de ces différences territoriales et contextuelles, le PALM a dès lors choisi de fixer dans le périmètre compact des objectifs minimaux de densité à atteindre, afin de laisser la marge de manœuvre nécessaires aux communes pour adapter leurs projets en fonction des caractéristiques locales, tout en garantissant une certaine densité à l'échelle de l'agglomération lausannoise. Selon cette logique, les objectifs minimaux du PALM devraient donc s'appliquer dans les secteurs du périmètre compact les moins favorables à la densification (secteurs les moins bien desservis par les transports publics, éloignés des centres et des services de proximité). Dans le cas présent, les densités prévues par le PQ « Roches-Rochettaz », localisé à proximité d'un futur axe fort de transport public, à moins de 500 m d'une gare CFF et en lisière d'un centre-ville principal d'agglomération sont donc non seulement conformes aux planifications de rang supérieur mais tout particulièrement justifiées et justifiables.
- Quant au SDEL, il prévoit, en particulier dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération, respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs. Or, si le SDEL constate effectivement l'affectation principalement résidentielle du périmètre dans lequel est situé le PQ, il le qualifie surtout de « secteur à dominante résidentielle avec desserte en transports publics forte, au sein duquel une urbanisation compacte et une densification sont à favoriser ». Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent ainsi à tous les critères répertoriés pour permettre une densification. Le PQ mis à l'enquête prévoit en outre de maintenir la vocation résidentielle des parcelles comprises dans le plan (art. 13 RPQ), contrairement à ce que semblent prétendre les opposants.

La densité humaine, pointée du doigt par les opposants, doit être quelque peu relativisée. En effet, l'augmentation en nombre d'habitants des parcelles vides qui ont fait l'objet du refus de permis de construire en 2010 (parcelles n° 113, 114 et 117) est de 35 habitants supplémentaires par rapport à la réglementation actuelle. Ce chiffre se base sur la moyenne cantonale de 50 m² de surfaces de plancher déterminantes par habitant. Or, on constate dans les faits qu'à Pully, cette moyenne qui fait référence dans les projets de PQ est souvent sous-estimée.

La Municipalité tient encore à préciser que la densité et le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare et à seulement quelques dizaines de mètres de la ligne de bus n°9, futurs axes forts de transports publics urbains.
- D'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé en limite du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre, très dense, et les zones situées au Nord, plus résidentielles.
- Les dispositions du PQ concernant les gabarits des futures constructions ne s'écartent pas significativement de ceux observés sur le site. Certaines des constructions actuelles présentent déjà des volumes similaires. L'immeuble situé sur la parcelle n° 450 compte pour sa part cinq étages (rez + deux étages + combles et surcombles), soit un de moins que le nombre d'étages autorisé dans le RPQ. La surface des périmètres d'implantation prévue dans le plan reprend, quant à elle, la surface au sol moyenne des immeubles existants situés dans le périmètre. A cet égard, les gabarits des futures constructions ne représentent qu'une légère densification par rapport au bâti existant.
- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de « Roches-Rochettaz », sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude » récemment adopté constitue à ce titre un bon exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.
- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).
- Les principes d'aménagement mis en place par le PQ (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.
- La Municipalité relève que la réglementation communale (et le droit public en général) ne garantit pas de droit à la vue, de manière à ne pas empêcher la réalisation de toute mesure d'urbanisation. Un propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. En l'espèce, la Municipalité a cependant veillé à préserver autant que possible les intérêts des

propriétaires des immeubles existants en prescrivant une implantation Nord-Sud des futures constructions.

Les éléments qui précèdent permettent de conclure qu'il ne se justifie pas, au stade du plan, de brider excessivement les possibilités de construction. En effet, les spécificités du périmètre et les diverses mesures préconisées dans le PQ permettent de favoriser une densification du secteur, tout en garantissant la bonne intégration des futures constructions dans le respect du site. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration stricts qui ont été définis dans le plan.

S'agissant de la question du bruit soulevée par les opposants, il est exact que l'étude acoustique menée dans le cadre du PQ se base sur les comptages de trafic effectués en 2010, comptages les plus récents à disposition, lors de l'élaboration du PQ. On constate toutefois que l'augmentation de trafic engendrée par la densification du périmètre reste marginale en regard du trafic mesuré en 2010 et n'aurait donc quasiment aucune influence sur le niveau de bruit mesuré. A titre indicatif, une augmentation du trafic de l'ordre de 25% correspond à une augmentation de 1 décibel.

Par ailleurs, les comptages 2015 effectués par Lausanne-Région permettent d'observer, à Pully, une baisse générale du trafic journalier moyen de l'ordre de 10 % sur l'ensemble du territoire en 10 ans. Cette évolution générale du trafic laisse ainsi penser que les niveaux sonores estimés dans l'étude acoustique seraient plutôt surévalués. Quoiqu'il en soit, le RPQ exige qu'une nouvelle étude acoustique soit de toute manière réalisée lors de la demande de permis de construire (art.6 RPQ).

On relève, au surplus, que les valeurs limites ne sont que très légèrement dépassées (1 à 2 dB), et que ce dépassement est très localisé (coin Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle no 118 et flanc Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle no 4026). S'agissant de périmètres d'implantation et non de projets de bâtiments concrets, il n'est pas certain que les immeubles prévus soient réalisés aux emplacements où les valeurs sont dépassées. En outre, au vu du dépassement minime, diverses mesures constructives préconisées dans le RPQ et aisées à mettre en place (système de vitrage « en chicane » ; loggia avec plafond et éventuellement parois absorbantes ; affectation des locaux concernés à un usage non sensible au bruit) permettront de respecter ces valeurs au stade du permis de construire, ce qui satisfait aux exigences légales.

A noter encore que la Ville de Pully mène actuellement une étude d'assainissement du bruit routier sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre, il est envisagé de poser un revêtement phono-absorbant sur le ch. des Roches. Ce type de mesures permettrait de réduire les nuisances sonores de 1 à 3 décibels en fonction du type de revêtement choisi.

En définitif, il ne se justifie aucunement, au stade du PQ, de déplacer les périmètres concernés, au mépris des considérations relatives à la bonne intégration qui ont conduit les auteurs du plan à les implanter où ils se trouvent.

D. Violation de la LPN

Contrairement à ce que qu'affirment les opposants, le PQ prend soin de garantir l'intégration du bâtiment recensé en note *3* sis sur la parcelle n°450. Plusieurs dispositions réglementaires vont d'ailleurs dans ce sens :

- Les nouveaux périmètres d'évolution des constructions prévus par le PQ sont éloignés de 17 m à l'Ouest et au Sud du bâtiment recensé. Cette distance largement supérieure à ce que prévoit la réglementation actuelle de la zone, soit 10 m, permet de garantir un dégagement propre à préserver l'apparence et assurer la mise en valeur du bâtiment historique et de ses abords.
- Comme les opposants le relèvent eux-mêmes, l'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente une hauteur au faîte de 19 m. Les nouvelles constructions ne le dépasseront donc pas en hauteur. Le périmètre d'évolution des constructions Sud est situé en contrebas de l'immeuble lui assurant également un dégagement en direction du grand paysage.
- Le périmètre d'implantation situé à l'Ouest est séparé du bâtiment recensé par une coulée verte à créer. Le concept paysager qui devra être mis en place lorsque les nouvelles constructions seront réalisées apportera donc, au contraire, une plus-value aux abords de l'immeuble Heimatstil.

La Municipalité rappelle que la LPNMS ne régit pas de manière exhaustive la protection de la nature, des monuments et des sites dans le canton de Vaud. Conformément à l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC, les plans et les règlements d'affectation peuvent contenir des dispositions relatives, notamment, aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection. Cette disposition permet aux communes d'intégrer dans leur réglementation des dispositions matérielles visant des buts comparables à la LPNMS pour la protection des bâtiments dignes d'intérêt.

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

Dans le cadre de l'établissement du PQ, la Municipalité a procédé à une étude des accès aux diverses parcelles incluses dans le périmètre.

Pour les parcelles déjà bâties, les accès actuels ont été conservés. L'accès aux fonds actuellement non bâtis est assuré par un réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, dans son gabarit actuel de 4.45 m. Ce réaménagement répond, à tous égards, aux exigences fixées par les normes VSS pour les routes d'accès, y compris pour les véhicules d'urgence qui ont besoin d'un gabarit libre de 3.5 m. Il représente de surcroît une amélioration notable pour les piétons en termes de sécurité, par rapport à la situation qui prévaut actuellement (absence de trottoir).

Comme souligné, le PQ ne prévoit effectivement pas d'accès véhicule à la parcelle n°118 directement depuis le ch. des Roches, l'objectif étant de préserver autant que possible le

mur et le cordon boisé longeant cette parcelle. Dès lors, l'accès des véhicules à la parcelle n°118 est envisageable soit depuis l'impasse des Roches (cette variante nécessite un accord avec le propriétaire des parcelles n°114 et 117) soit par l'av. de Rochettaz, la parcelle n°118 étant au bénéfice d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules sur les parcelles n° 105, 107, 113, 117 et 452. S'agissant des accès piétonniers, le PQ ne remet nullement en cause l'accès existant depuis le ch. des Roches.

F. Arborisation des parcelles

La Municipalité considère qu'au stade de la planification, il lui appartient certes de veiller à l'intégration des futures constructions, mais en aucun cas de se substituer aux propriétaires dans la détermination de projets concrets, singulièrement pour ce qui touche à l'aménagement des abords des constructions. Le PQ définit ainsi les principes d'aménagement propres à assurer la cohérence d'ensemble des aménagements paysagers à l'échelle du périmètre sans pour autant fixer les essences ou la position exacte de l'arborisation. Ces différents aspects feront l'objet d'une étude paysagère de détail au moment de la demande de permis de construire. A cet égard, la formulation de l'art. 22 RPQ répond parfaitement à l'exigence de pondération entre l'intérêt public à l'intégration et la liberté qui doit être laissée aux propriétaires, dont le droit de propriété est garanti.

La plantation d'arbres sur la parcelle n° 118 est nécessaire pour assurer la bonne intégration des bâtiments et la cohérence du concept paysager (coulées vertes). Elle n'affecte toutefois aucunement les droits à bâtir sur ladite parcelle.

La Municipalité propose de lever cette opposition

4.1.4. Opposition de Me Estoppey pour M. Jean-Baptiste Dembreville et Mme Marie Sallois Dembreville, copropriétaires de la parcelle n°483 (av. de Rochettaz 14)

4.1.4.1. Motifs de l'opposition

OPPOSITION

au plan de quartier "Roches-Rochettaz".

* * * * *

CONDITIONS DE RECEVABILITÉ

- I. L'avocate soussignée agit en vertu d'une procuration de mandat qui est jointe aux présentes oppositions (pièce 1).*
- II. Pour les besoins de la présente procédure, les opposant font élection de domicile en l'étude de leur conseil, Rue Pierre-Alex 11, Case postale 2130, 1630 Bulle 2, où toutes communications devront leur être adressées pour l'être valablement.*
- III. Le plan de quartier "Roches-Rochettaz" a été mis à l'enquête publique dans la Feuille des avis officiels No 33 du 25 avril au 25 mai 2015 (pièce 2).*

Lorsque le délai d'enquête échoit un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est reporté au premier jour ouvrable suivant (art. 19 al. 2 LPA; BOVAY ET AL., Droit fédéral et vaudois de la construction, p. 433).

En l'espèce, le 25 mai 2015 étant un jour férié (lundi de Pentecôte; art. 47 al. 1 LEmp; art. 123 al. 1 RLPers-VD), le délai d'opposition de 30 jours en vertu de l'art. 57 al. 1 LATC doit être reporté au jour ouvrable suivant, soit le 26 mai 2015.

Partant, la présente opposition déposée ce jour auprès d'un bureau de poste suisse l'est incontestablement en temps utile.

- IV. Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville sont propriétaires de la parcelle RF 483 de la Commune de Pully. Cette parcelle est incluse dans le plan de quartier litigieux et est donc directement touchée par celui-ci.

Ils ont ainsi un intérêt manifeste à s'opposer au projet mis à l'enquête.

- V. Il ne semble pas, en l'état, se poser d'autres questions de recevabilité.

* * * * *

EN FAIT

1. Les opposants sont propriétaires de la parcelle RF 483 de la Commune de Pully. Actuellement, cette parcelle est classée en zone de moyenne densité.
2. En 2010, une procédure d'établissement d'un plan de quartier a débuté.
3. 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.

Sur la parcelle RF 118 se trouve un bâtiment porté à l'inventaire avec la note 3 au recensement architectural du canton de Vaud.

4. 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.

* * * * *

MOTIVATION

Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville s'opposent au plan de quartier "Roches-Rochettaz", pour les motifs suivants:

a) Périmètre choisi

L'art. 65 LATC exige que le périmètre d'un plan de quartier soit "délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels tels que forêts ou cours d'eau". 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).

En l'espèce, 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 effet, s'il est vrai qu'il existe une servitude pour un cheminement piéton à l'est (liaison le long de la parcelle 450), ce cheminement n'existe pas (p. 57 du rapport OAT: "condamnation et fermeture du domaine public"). Les liaisons de mobilité douces mentionnées dans le rapport OAT passent

d'ailleurs par le chemin de la Clergère (p. 33 et 56 du rapport OAT) et aucun aménagement n'est prévu ni sur le plan ni dans le cadre de la mise à l'enquête du réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches.

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 l'art. 65 LATC, Le principe de l'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire.

b) Contenu du plan

Un plan de quartier doit fixer "des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans le périmètre qu'il délimite" (art.64 al. 1 LATC). Dans ce but, l'art. 69 al. 1 LATC détermine quel doit être le contenu d'un plan de quartier:

"En règle générale, le plan comprend les éléments suivants:

- a) le périmètre général, le cas échéant les sous-périmètres;
- b) le périmètre d'implantation des constructions, les dimensions minimales et maximales et la destination de celles-ci, ainsi que leurs prolongements extérieurs;
- c) l'indication des bâtiments existants, à conserver ou à démolir;
- d) le cas échéant, les surfaces brutes de plancher, les cotes d'altitude et le nombre de niveaux;
- e) les aires de circulation des piétons et des véhicules, les garages et places de stationnement ainsi que leur accès;
- f) les autres équipements, en particulier les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer, y compris leurs raccordements."

Ces éléments sont nécessaires pour définir les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction au sens de l'art. 64 al. 1 LATC.

Or, en l'espèce, ni le plan de quartier ni son règlement (ci-après: RPQ) ne fixent:

- les dimensions minimales des constructions (art. 69 al. 1 let. b LATC), alors que l'un des buts du plan de quartier est de "promouvoir un habitat collectif de forte densité" (art. 1 RPQ). Or, "fixer un indice d'utilisation du sol élevé n'est pas suffisant en soi" lorsque le but est d'imposer une densification du site (BESSE, op. cit., p. 299);
- les cotes d'altitude déterminantes (art. 69 al. 1 let. d LATC): les cotes d'altitude des entrées des nouveaux bâtiments sont mentionnées. Toutefois, cela n'est pas suffisant. En effet, il s'agit de terrains en pente et certains ont été modifiés. Il est donc nécessaire de connaître l'altitude du terrain naturel. En effet, l'art. 17 RPQ renvoie à l'art. 19 RPGA pour le calcul de la hauteur. Or, cet article prévoit 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 bâtiment. Les cotes aux quatre angles sont donc des altitudes déterminantes qui doivent être définies;
- les aires de circulation des piétons (art. 69 al. 1 let. e LATC): bien que le plan de quartier vise à "renforcer les liens spatiaux en favorisant les chemins piétonniers" (art. 1 RPQ), aucune aire de circulation pour les piétons n'est prévue dans le plan;
- les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer, y compris leurs raccordements (art. 69 al. 1 let. f LATC), pourtant ces éléments devront subir d'importantes modifications, respectivement être créé, dans ce secteur.

En l'absence de ces indications, le plan de quartier proposé est lacunaire et doit être complété. Pour ce motif déjà, il ne peut pas être approuvé.

c) *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 ensuite s'écarter des normes fixées dans le plan général d'affectation, pour autant qu'il respecte les objectifs d'aménagement fixés pour la commune (art. 66 al. 1 LATC; FAVEZ Steve, *La dérogation en zone à bâtir et ses alternatives*, RDAF 2012 1, 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 13511 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 1 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).

En outre, il y a lieu de "tenir compte des aspects de protection des sites construits" (ATF 135 II 209; JdT 2010 1 p. 711, cons. 5.2).

Sur la base de ces différents principes, la jurisprudence a considéré:

- qu'une augmentation de près de 50% d'un CUS était une dérogation inadmissible (arrêt de la CDAP du 18 septembre 2001, AC.2000.0160, cons. 5);
- qu'un plan de quartier était inadéquat s'il prévoyait des constructions denses à une trentaine de mètres d'un bâtiment à protéger (arrêt de la CDAP du 18 septembre 2001, AC.2000.0160, cons. 5);
- que 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);
- que le caractère de la zone de base doit être préservé (arrêt de la CDAP du 4 octobre 2010, AC.2009.0272, cons. 2a), étant précisé que l'indice d'utilisation maximal généralement admis dans les zones de moyenne densité, varie entre 0,5 et 0,8 (arrêt du TF du 3 juillet 2003, 1P.167/2003).

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. 7 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).

En outre, le bâtiment qui se trouve sur la parcelle 452 est protégé: les objets recensés en note 3 sont placés sous la protection générale prévue par la loi à ses 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. 7 du rapport OAT):

- un IUS de 1.25 et 1.15, soit une augmentation des possibilités de bâtir de près de 50%;
- une hauteur de bâtiment de 19 m pour 6 étages (rez + 5);
- des constructions de cette ampleur au nord, au sud et à l'ouest de la parcelle 452.

Cela va engendrer une densité de 240 habitants par hectare (p. 5 du rapport OAT). Une telle densification:

- est une dérogation inadmissible à la réglementation de base, car elle augmente de près de 50% l'IUS (arrêt de la CDAP du 18 septembre 2001, AC.2000.0160, cons. 5). Le plan de quartier déroge ainsi sur des points importants à la réglementation existante (hauteur: + 4 m; IUS: + 0.40; distance aux limites réduites);
- est inacceptable aux abords d'une parcelle contenant un objet protégé (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. 19 du rapport OAT). Or, la densification se fait au nord, à l'ouest et au sud du bâtiment protégé, à seulement 13-17 m (1), ce qui porte une atteinte particulière au site (arrêt de la CDAP du 18 septembre 2001, AC.2000.0160, cons. 5);
- porte 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;
- modifie le caractère de la zone existante, car avec un IUS de 1.25, il ne s'agit plus d'une zone de moyenne densité (arrêt de la CDAP du 4 octobre 2010, AC.2009.0272, cons. 2a; arrêt du TF du 3 juillet 2003, 1P.167/2003). Cet IUS dépasse même celui prévu en zone à forte densité (art. 10 et 37 al. 1 RPGA);
- 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.).

Les "planifications de rang supérieurs" sont invoquées pour justifier cette densification du site (p. 4 ss du rapport OAT). Il convient donc d'examiner la planification litigieuse au regard de ces planifications supérieures.

Au niveau de la planification directrice cantonale (ci-après: PDC), la Commune de Pully fait partie du projet d'agglomération Lausanne- Morges (ci-après: PALM) (PDC, p. 340). Les objectifs fixés pour ce secteur sont (PDC, p. 342):

- «1. Développer l'agglomération vers l'intérieur;
2. Attribuer à des sites stratégiques le rôle de moteurs du développement ;
3. Favoriser une urbanisation alliant densité et qualité ;
4. Développer, en lien avec l'urbanisation, une mobilité favorisant les modes de transport durable ;
5. Aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération.»

Concrètement, le PDC prévoit: "afin de favoriser une urbanisation alliant densité et qualité, les densités tendront en moyenne à dépasser 100 habitants+emplois par hectare dans les secteurs ordinaires et 200 habitants+emplois par hectare dans les sites stratégiques" (PDC, p. 342). Cette densité est confirmée par les objectifs fixés dans le PALM (p. 5 du rapport OAT).

La Commune de Pully n'est pas considérée comme un site stratégique (schéma en p. 342 du PDC). La densité exigée est donc de 100 habitants+emplois par hectare (PDC, p. 342).

Au niveau de la planification directrice communale, le périmètre du plan de quartier proposé n'est pas compris dans le centre-ville. En effet, il n'est pas pris en compte dans le plan directeur pour le centre de Pully élaboré en 2013 ("Masterplan"). En outre, dans le plan directeur de 1995, ce périmètre est intégré à la zone d'habitation (p.35) et ne fait pas partie des zones stratégiques à développer (p. 35).

Pourtant, le plan de quartier proposé prévoit une densité de 240 habitants par hectare. Cela n'entre donc pas dans les objectifs fixés par les planifications mentionnées. Au contraire, la densité obtenue dépasse même celle préconisée pour les "sites stratégiques" (PDC, p.342; p. 5 du rapport OAT).

Les planifications supérieures (cantonale, régionale et communale) ne justifient donc pas une telle densification.

Il n'est d'ailleurs pas adéquat de densifier à ce point un site situé en dehors du centre-ville principal (p. 6 du rapport OAT), d'autant qu'il s'agira d'une petite zone extrêmement dense au milieu d'une zone de moyenne densité étendue (cf. plan de zone actuel).

Il convient au contraire de préconiser une densification de qualité. Le but de la procédure mise en place était d'ailleurs de "permettre une légère densification du site" (p. 2 du compte-rendu de la séance du 4 octobre 2012).

Il est donc incohérent et injustifié d'aboutir à une densification du site environ 50% plus élevée que ce que permet la réglementation actuelle et dépassant tous les objectifs fixés par la planification.

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 20151 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.

d) *Liaisons piétonnes et mobilité douce*

Comme indiqué, un plan de quartier doit respecter les objectifs de l'aménagement du territoire (voir notamment art. 1, 3 LAT, 1 et 66 al. 1 LATC).

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)" dans le bâti (orientation 3 du PALM).

En outre, le recours aux transports publics doit être favorisé (art. 47a al. 1 LATC).

Selon les buts mentionnés, le plan de quartier doit justement "renforcer les liens spatiaux en favorisant les cheminements piétonniers" (art. 1 RPQ). D'ailleurs, dans le périmètre du plan de quartier, avoir une liaison piétonne vers le sud est nécessaire, car les transports publics et le centre-ville s'y trouvent.

La mobilité douce est donc un objectif de l'aménagement du territoire et un enjeu particulièrement important en l'espèce.

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 4 et 5).

Pourtant, dans la planification finale, 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, des recommandations sont faites pour créer des liaisons (p. 66 du rapport OAT). Pourtant, les cheminements proposés ne sont pas prévus dans le plan de quartier et la procédure engagée pour réaménager l'Impasse du chemin des Roches démontre que le cheminement public n'ira pas jusqu'à l'Avenue de la Rochettaz.

Le plan de quartier proposé ne respecte ainsi pas les objectifs de l'aménagement du territoire et doit de ce fait être refusé.

e) *Bruit*

En tant que zone d'habitation, le périmètre du plan de quartier est en degré de sensibilité II (art. 43 al. 1 let. b OPB; art. 5 RPQ).

Les valeurs limite d'immission à respecter sont donc de 60 dB(A) de jour et 50 dB(A) de nuit (annexe 3 OPB).

Une étude acoustique a été réalisée en 2014 (p. 20 ss du rapport OAT). Cette étude se fonde sur le trafic journalier moyen de 2010 sur l'avenue de Rochettaz et le chemin des Roches (TJM 2010, p. 24 du rapport OAT).

Sur la base du trafic de 2010, un dépassement des valeurs limite est déjà constaté (p. 26 du rapport OAT).

Or, selon les estimations faites, la densification du quartier devrait engendrer une augmentation de trafic estimée à 700 mvts/j (p. 33 du rapport OAT).

Les dépassements constatés seront dès lors encore plus importants. Partant, le projet viole l'art. 31 OBP.

Certes, le RPQ préconise la prise de mesures (art. 6). Toutefois, la mesure principale prévue par l'expertise, à savoir l'éloignement des périmètres d'implantation (distance minimale de 15 m à l'axe de la route), n'est pas reprise (p.26 du rapport OAT). Au contraire, les bâtiments au sud-est sont implantés près du chemin des Roches.

Sachant que les dépassements seront plus importants que prévus, il est d'autant plus nécessaire d'éloigner les constructions du bruit, respectivement de compléter les mesures prises.

Dès lors, en l'état, le plan de quartier ne respecte pas les exigences de l'OPB et ne peut être autorisé.

f) *Esthétique et qualité architecturale*

Lors de toute planification, il y a lieu "de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage" (art. 3 al. 2 let. b LAT).

La portée de cette disposition dépend avant tout du degré de protection que requiert le paysage en question. S'il s'agit d'un site porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration se justifie.

Selon la jurisprudence, "une construction ou une installation s'intègre dans le paysage lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité" (arrêt de la CDAP du 4 octobre 2010, AC.2009.0272). Une appréciation des intérêts en présence doit être faite.

Actuellement, les bâtiments existants dans le périmètre du plan de quartier sont tous orientés de la même manière. Ils prennent place sur un site de qualité comprenant un cordon boisé protégé et un bâtiment classé. Il s'agit d'un paysage harmonieux.

Or, l'orientation des bâtiments proposée dans le plan de quartier est incohérente: elle brise l'alignement actuel, ce qui nuira à l'aspect général du site, à l'ensoleillement et à la vue existante.

En outre, les distances entre les différents bâtiments et la forme de ceux-ci varient, ce qui empêche toute cohérence architecturale. D'autant, que les constructions prévues s'écartent nettement de la typologie des bâtiments existants (hauteur, volume, etc.). La coupe

longitudinale du projet montre la disproportion entre les immeubles qui pourront être réalisés grâce au plan de quartier et les bâtiments existants.

Pour ces motifs également, le plan de quartier proposé doit être refusé.

g) Accès et places de stationnement

L'accès motorisé aux bâtiments des parcelles 113, 114, 117 et 118 est prévu par l'Impasse du chemin des Roches (p. 34 du rapport OAT). Une telle route d'accès doit permettre le croisement de deux voitures (largeur nécessaire: 4.4 m) et avoir un trottoir.

Le projet de réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches mis à l'enquête parallèlement au plan de quartier permet le croisement de deux voitures en empiétant sur le trottoir qui sera créé.

Le trafic estimé sera de 95 mvts/h à l'HPS, soit 1-2 voitures par minutes. Dans un tel cas de figure, autoriser l'empiètement sur le trottoir crée un risque important pour les piétons.

En outre, l'entrée et la sortie du souterrain se fera en traversant le trottoir projeté, ce qui engendre un risque supplémentaire (visibilité, enfants en train de jouer, etc.).

L'accès situé au niveau de la parcelle 4026 n'est pas réglementaire (p.35 du rapport OAT).

Quant à l'accès pour les pompiers au l'ambulance aux parcelles 113, 117 et 118, il n'est tout simplement pas assuré.

L'accès et le stationnement sera également un problème pour les cyclistes. En effet, selon l'expertise effectuée, environ 225 places pour vélo seront nécessaires, à prévoir à 30% l'extérieur à proximité des entrées et à 70% dans des locaux à vélos (p. 32 du rapport OAT).

Or, le projet ne prévoit aucun accès et aucune place pour les cyclistes (cf. notamment p. 34 du rapport OAT). On voit ainsi mal comment les habitants des parcelles 113, 117 et 118 pourront accéder à des places extérieures à proximité des entrées des immeubles.

Pour ces motifs, le plan de quartier proposé doit être refusé.

* * * * *

CONCLUSIONS

Préalablement:

1. Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville sollicitent une séance de conciliation au sens de l'art. 58 al. 1 LATC.

Principalement:

2. L'opposition de Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville est admise.
3. Le plan de quartier "Roches-Rochettaz" est refusé.

En vous remerciant de votre attention à ce qui précède, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.

Aurore ESTOPPEY av.

4.1.4.2. Détermination de la Municipalité

a. Périmètre du PQ

Le périmètre du PQ est délimité, au Nord, par l'av. de Rochettaz et, à l'Est, par le ch. des Roches. A l'Ouest, il est délimité par le fonds DP 54 (impasse du ch. des Roches), puis, par une étroite bande de terrain d'environ 50 cm de largeur (fonds n° 454). Cette dernière, propriété de la Ville de Pully, marque l'emplacement d'un ancien cours d'eau aujourd'hui canalisé et sur lequel court un mur partiellement enterré. Bien que l'art. 65 LATC invoqué par les opposants soit formulé de manière non contraignante, la Municipalité estime que le périmètre retenu répond donc, à la lettre, aux recommandations figurant dans la disposition précitée.

En outre, il convient de rappeler que le PQ a été initié à l'occasion d'une demande de permis de construire portant sur les parcelles n°s 113, 114 et 117, non bâties, situées au cœur du quartier. La demande d'établissement du plan a été formulée par des propriétaires riverains, intéressés à la démarche, et dont les parcelles ont permis d'esquisser les contours du périmètre retenu.

L'étude des problématiques à résoudre (notamment l'intégration des futures constructions, le traitement paysager et les accès) a confirmé que le périmètre du PQ permettait de proposer des solutions cohérentes et constituait donc l'échelle d'intervention optimale. Dans la mesure où le PQ traite des questions de portée essentiellement locale, un élargissement du périmètre à des parcelles situées plus à l'Ouest, appartenant de surcroît à des propriétaires non intéressés à l'établissement d'un plan, n'aurait apporté aucune plus-value du point de vue de la planification. Au contraire, l'augmentation du nombre de parcelles impliquées aurait rendu le processus d'élaboration du PQ encore plus complexe, long et incertain.

b. Contenu du plan

La Municipalité rappelle que le contenu du plan, tel qu'énuméré par l'art. 69 LATC, est facultatif et doit être défini en fonction des circonstances.

Elle estime que l'indication d'une hauteur minimale ou d'un nombre de niveaux minimal restreindrait dans une mesure trop importante la liberté de conception qui doit être laissée aux propriétaires. Qui plus est, une telle disposition, qu'on ne rencontre d'ailleurs que très rarement dans un PQ, serait inapte à garantir la densité souhaitée par les auteurs du plan (la densité étant certes fonction de la hauteur, mais aussi de la surface au sol). En outre, en restreignant la liberté de conception des propriétaires, une telle disposition ne favoriserait pas l'intégration des futurs bâtiments dans un site présentant une telle topographie.

La hauteur maximale des constructions se calcule depuis le niveau moyen du terrain naturel, en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire (art.19 RCATC). L'implantation des futurs bâtiments à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions n'étant pas connue au

stade du PQ, l'indication des cotes d'altitude telle que souhaitée par les opposants n'est pas pertinente. De ce fait, la Municipalité se réfère au plan en coupe ainsi qu'au rapport 47 OAT. Les éléments précités sont suffisants pour que les propriétaires voisins puissent évaluer l'impact des futures constructions.

La mise en place de cheminements piétonniers est encouragée, dans son principe, par le PQ. Il appartiendra cependant aux propriétaires de réaliser concrètement cet objectif, au stade de la demande de permis de construire. Les cheminements feront partie du concept d'aménagement des abords des bâtiments qui devra être proposé (art. 21 et 22 RPQ).

La question des collecteurs et des conduites d'énergie est traitée dans le projet de réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, dont le sort est lié à l'adoption du présent PQ, et auquel on peut donc le renvoyer. 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.

c. Densification du site - dérogations au PGA

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Cette souplesse s'explique notamment en raison de la procédure prescrite pour l'adoption du PQ, qui est similaire à celle prévalant pour l'adoption ou la révision du PGA. Elle s'explique également par les mesures « d'accompagnement » que contient le PQ, c'est-à-dire des prescriptions strictes portant sur l'implantation des futures constructions et l'intégration de celles-ci. En effet, par le biais de sa réglementation détaillée et spécifique, le PQ, bien mieux que le PGA, permet de garantir l'intégration des constructions, si bien qu'il est possible, par son truchement, de s'écarter de la réglementation de base applicable à la zone.

En l'occurrence, la Municipalité est d'avis que la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- Le PQ est conforme aux lignes d'actions ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn. Il résulte en substance de ces lignes d'actions et mesures que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, « Localiser l'urbanisation dans les centres »); que le Canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transports en particulier (ligne d'action B3, « Stimuler la construction de quartiers attractifs ») et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les

centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en encourageant les communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, « Habitat collectif »).

- On note que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (200 hab./ha. dans les secteurs stratégiques). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (orientation 1). Le périmètre compact du PALM s'étend de Tolochenaz à Lutry et comprend de fait des secteurs présentant des caractéristiques extrêmement variées (zone de villa, habitat de moyenne ou forte densité, zones d'activités, centre-ville et zone urbaine ou encore espaces verts) dont les densités varient déjà fortement. Tenant compte de ces différences territoriales et contextuelles, le PALM a dès lors choisi de fixer dans le périmètre compact des objectifs minimaux de densité à atteindre, afin de laisser la marge de manœuvre nécessaires aux communes pour adapter leurs projets en fonction des caractéristiques locales, tout en garantissant une certaine densité à l'échelle de l'agglomération lausannoise. Selon cette logique, les objectifs minimaux du PALM devraient donc s'appliquer dans les secteurs du périmètre compact les moins favorables à la densification (secteurs les moins bien desservis par les transports publics, éloigné des centres et des services de proximité). Dans le cas présent, les densités prévues par le PQ Roches-Rochettaz, localisé à proximité d'un futur axe fort de transport public, à moins de 500 mètres d'une gare CFF et en lisière d'un centre-ville principal d'agglomération sont donc non seulement conformes aux planifications de rang supérieur mais tout particulièrement justifiées et justifiables.
- Quant au SDEL, il prévoit en particulier, dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération, respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs. Or, si le SDEL constate effectivement l'affectation principalement résidentielle du périmètre dans lequel est situé le PQ, il le qualifie surtout de « secteur à dominante résidentielle avec desserte en transports publics forte, au sein duquel une urbanisation compacte et une densification sont à favoriser ». Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent ainsi à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

La densité humaine, pointée du doigt par les opposants, doit être relativisée. En effet, l'augmentation en nombre d'habitants des parcelles vides qui ont fait l'objet du refus de permis de construire en 2010 (parcelles n° 113, 114 et 117) est de 35 habitants par rapport à la réglementation actuelle. Ce chiffre se base sur la moyenne cantonale de 50 m² de surfaces de plancher déterminantes par habitant. Or, on constate souvent dans les faits qu'à Pully, cette moyenne qui fait référence dans les projets de PQ est souvent sous-estimée. La Municipalité tient à préciser que la densité et le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs

bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare et à seulement quelques dizaines de mètres de la ligne de bus n°9, futur axe fort de transport public urbain.
- D'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé en limite du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre, très dense, et les zones situées au Nord, plus résidentielles.
- Les dispositions du PQ concernant les gabarits des futures constructions ne s'écartent pas significativement de ceux observés sur le site. Certaines des constructions actuelles présentent déjà des volumes similaires. L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente, par exemple, une hauteur au faîte de 19 m. L'immeuble situé sur la parcelle n° 450, compte pour sa part cinq étages (rez + deux étages + combles et surcombles), soit un seul de moins que le nombre d'étages maximal autorisé dans le RPQ. La surface des périmètres d'implantation prévue dans le plan reprend, quant à elle, la surface au sol moyenne des immeubles existants situés dans le périmètre. A cet égard, même dans l'hypothèse où les futures constructions utiliseraient la totalité des droits offerts par le RPQ, leur édification ne représenterait qu'une légère densification par rapport au bâti existant.
- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude », récemment adopté, constitue à ce titre un bon exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.
- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).
- Les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.

Les éléments qui précèdent permettent de conclure qu'il ne se justifie pas, au stade du PQ, de brider excessivement les possibilités de construction. En effet, les spécificités du périmètre et les diverses mesures préconisées dans le PQ permettent de favoriser une densification du secteur, tout en garantissant la bonne intégration des futures

constructions dans le respect du site. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration stricts qui ont été définis dans le plan. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente une hauteur au faîte de 19 m. Les nouvelles constructions, qui ne le dépasseront pas en hauteur, ne nuiront pas à la qualité de ses abords. Les nouveaux périmètres d'évolution des constructions prévus par le PQ sont éloignés de 17 m à l'Ouest et au Sud du bâtiment recensé. Cette distance, largement supérieure à ce que prévoit la réglementation actuelle de la zone (soit 10 m), permet de garantir un dégagement propre à préserver l'apparence et à assurer la mise en valeur du bâtiment historique et de ses abords. De plus, le concept paysager qui devra être mis en place lorsque les nouvelles constructions seront réalisées apportera sans nul doute une plus-value aux abords de l'immeuble Heimatstil.

d. Liaisons piétonnes et mobilité douce

Comme précédemment exposé, la mise en place de cheminements piétonniers est encouragée, dans son principe, par le PQ. Il appartiendra cependant aux propriétaires de réaliser concrètement cet objectif, au stade de la demande de permis de construire, dans le cadre du concept d'aménagement des abords des bâtiments qui devra être proposé (art. 21 et 22 RPQ).

Dans un premier temps, il avait été envisagé de créer un cheminement public en partie sur la parcelle communale no 454, séparant le sentier piétonnier de l'av. de Rochettaz. Il est cependant apparu que ce fonds n'était pas suffisamment large (largeur moyenne de 50 cm) pour aménager un sentier. Or certains propriétaires de terrains contigus à cette parcelle ont refusé de mettre à disposition une bande de terrain qui aurait permis la réalisation d'une telle liaison. D'autres variantes de tracé ont été envisagées puis abandonnées pour les mêmes raisons. Il ressort que, depuis le haut du périmètre, les piétons peuvent rejoindre le ch. des Roches ou celui de la Clergère en parcourant, au maximum, une centaine de mètres, si bien que le bénéfice en termes d'intérêt public n'a pas été jugé suffisant pour justifier une expropriation en l'état. A noter encore que le PQ a été conçu de manière à ne pas empêcher la réalisation ultérieure d'un tel cheminement que ce soit au moment de la réalisation des futurs bâtiments ou à un horizon plus lointain.

e. Bruit

L'étude acoustique menée dans le cadre du PQ se base sur les comptages de trafic effectués en 2010, comptages les plus récents à disposition lors de l'élaboration du PQ. On constate toutefois que l'augmentation de trafic engendrée par la densification du périmètre reste marginale en regard du trafic mesuré en 2010 et n'aurait donc quasiment aucune influence sur le niveau de bruit mesuré. A titre indicatif, une augmentation du trafic de l'ordre de 25 % correspond à une augmentation de 1 décibel.

Par ailleurs, les comptages 2015 effectués par Lausanne-Région permettent d'observer, à Pully, une baisse générale du trafic journalier moyen de l'ordre de 10 % sur l'ensemble du territoire en 10 ans. Cette évolution générale du trafic laisse ainsi penser que les niveaux sonores estimés dans l'étude acoustique seraient plutôt surévalués. Quoi qu'il en soit, le RPQ exige qu'une nouvelle étude acoustique soit de toute manière réalisée lors de la demande de permis de construire (art. 6 RPQ).

On relève, au surplus, que les valeurs limites ne sont que très légèrement dépassées (1 à 2 dB), et que ce dépassement est très localisé (coin Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle no 118 et flanc Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle no 4026). S'agissant de périmètres d'implantation et non de projets de bâtiments concrets, il n'est pas certain que les immeubles prévus soient réalisés aux emplacements où les valeurs sont dépassées. En outre, au vu du dépassement minime, diverses mesures constructives préconisées dans le RPQ et aisées à mettre en place (système de vitrage « en chicane » ; loggia avec plafond et éventuellement parois absorbantes ; affectation des locaux concernés à un usage non sensible au bruit) permettront de respecter ces valeurs au stade du permis de construire, ce qui satisfait aux exigences légales.

A noter encore que la Ville de Pully mène actuellement une étude d'assainissement du bruit routier sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre, il est envisagé de poser un revêtement phono-absorbant sur le ch. des Roches. Ce type de mesures permettrait de réduire les nuisances sonores de 1 à 3 décibels en fonction du type de revêtement choisi.

En définitif, il ne se justifie aucunement, au stade du PQ, de déplacer les périmètres concernés, au mépris des considérations relatives à la bonne intégration qui ont conduit les auteurs du plan à les implanter où ils se trouvent.

f. Esthétique et qualité architecturale

La Municipalité relève au contraire que les bâtiments existants actuellement dans le périmètre du PQ sont très hétéroclites, qu'il s'agisse de leur morphologie, de leur hauteur, de leur implantation ou de leur architecture.

S'agissant plus précisément de l'implantation, seuls trois bâtiments parmi les immeubles existants (à savoir ceux sis sur les parcelles nos 105, 107 et 112) sont effectivement implantés d'Est en Ouest. Les autres sont, soit orientés du Nord au Sud (ceux sis sur les parcelles nos 450 et 4027), comme les immeubles prévus dans le plan, soit ne présentent pas d'orientation particulière, en raison de leur forme (ceux sis sur les parcelles nos 451, 452, 483 et 4026). Les toitures des bâtiments présentent également des formes extrêmement variées (toits plats, à deux ou quatre pans ou cintrés). Quant à la volumétrie, elle varie entre 9 m pour les plus petits, et 30 m pour les plus longs. De fait, l'implantation et la morphologie du bâti existant sont une conséquence de la forme irrégulière du parcellaire sur l'ensemble du périmètre et trahissent le manque d'une logique d'ensemble.

Partant de ce constat, l'orientation Nord-Sud des périmètres d'implantation prévus par le PQ, qui fait écho à l'orientation des cordons boisés, favorise une meilleure intégration des futurs bâtiments dans leur contexte. Ainsi orientés et inscrits dans la pente, les périmètres des futures constructions préservent au mieux l'ensoleillement et le dégagement vers le Sud. L'excellente intégration paysagère est d'ailleurs soulignée dans le rapport d'examen préalable cantonal.

La Municipalité relève encore que tous les fonds inclus dans le périmètre bénéficient de droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de taille qui pourraient être mises en lumière aujourd'hui sont amenées à s'atténuer au fil du temps.

g. Accès et places de stationnement

Dans le cadre de l'établissement du PQ, la Municipalité a procédé à une étude des accès aux diverses parcelles incluses dans le périmètre.

La Municipalité relève que le réaménagement de l'impasse du ch. des Roches répond à tous égards aux exigences fixées par les normes VSS. La bordure du trottoir franchissable sera non seulement bien visible, mais aussi perceptible spatialement, du fait de la différence de niveau entre la route et le trottoir. En outre, cette impasse est courte (environ 60 m), non rectiligne, en pente et relativement étroite, incitant les véhicules à circuler à vitesse réduite.

Vu ce qui précède, le risque pour les piétons n'est pas significatif et sera dans tous les cas sensiblement réduit par rapport à la situation qui prévaut actuellement (absence de trottoir).

L'accès existant à la parcelle no 4026 n'offre pas les conditions de visibilité suffisantes pour répondre à la norme en vigueur. Le PQ offre d'ailleurs une solution à ce problème en encourageant la mise en place d'un seul parking souterrain, avec accès par le fonds no 4026 et sortie par l'impasse du ch. des Roches. Dans l'hypothèse où cette solution ne serait pas privilégiée par les propriétaires, le règlement du PQ autorise la démolition partielle du mur. Cette disposition réglementaire permettra de reconfigurer l'accès et de le rendre ainsi conforme aux normes en vigueur.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments et l'aménagement d'abords attractifs, aucun accès en voiture n'a été prévu au pied des immeubles nos 113, 117 et 118. Ces restrictions ne s'appliquent toutefois pas aux véhicules d'intervention (pompiers, ambulances) qui doivent pouvoir accéder à proximité directe des bâtiments. Il est ainsi de la responsabilité des futurs constructeurs de tenir compte de cet aspect lors de l'élaboration des projets.

Au stade de la planification, la Municipalité considère qu'il ne se justifie pas de planifier de manière détaillée des accès et places pour les cyclistes, mais uniquement de garantir que ceux-ci soient intégrés dans les projets de construction qui seront élaborés sur la base du plan (art. 11 al. 3 RPQ).

A la demande des opposants, une séance de conciliation a eu lieu avec un représentant de la Municipalité et des services communaux concernés, le 3 septembre 2015. Cette séance n'a toutefois pas permis de trouver une solution consensuelle susceptible de mener au retrait de leur opposition.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.1.5. Opposition de M. et Mme Jean-Paul et Nicole Gardette, domiciliés sur le fonds n° 443 (ch. des Roches 9)

4.1.5.1. Motifs de l'opposition

Nous soussignés Nicole et Jean-Paul Gardette domiciliés 9 chemin des Roches à Pully, 1^{er} étage - Est, tenons à exprimer notre inquiétude qu'un trafic à double sens, prévu au plan de quartier Roches - Rochettaz dans le chemin d'accès à notre immeuble promet:

- *pendant les travaux de construction des bâtiments envisagés du fait du passage d'engins IP et divers transports d'approvisionnement du chantier*
- *par l'usage future qu'en feront les occupants des bâtiments projetés*
- *enfin pour les nuisances escomptées à 80 ans*

- * *accès impossible aux garages, des véhicules privés*
- * *difficulté d'approvisionnement alimentaire lourd*
- * *accès entravé des serveurs de prestations santé qu'entraîneront sur cette voie, pendant 8 à 10 mois, les travaux annexe de voirie,*

pour ces multiples raisons, formulons notre opposition au projet.

4.1.5.2. Détermination de la Municipalité

La circulation sur l'impasse du ch. des Roches s'effectue déjà aujourd'hui à double sens. Le réaménagement planifié de l'impasse du ch. des Roches répond, à tous égards, aux exigences fixées par les normes VSS pour les routes d'accès, y compris pour les véhicules d'urgence qui ont besoin d'un gabarit libre de 3.5 m. Il représente de surcroît une amélioration notable pour la sécurité des piétons par rapport à la situation qui prévaut actuellement (absence de trottoir).

Les questions relatives au chantier des futures constructions devront être soulevées dans le cadre de la procédure d'enquête publique qui précédera la délivrance des permis de construire.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.1.6. Opposition de Mmes Jacqueline Challand, Anne-Marie Labarinas, Sylvia Mottet et de MM. Allido Casarsa, Nicolas Gardette, Francesco Guidetti, copropriétaires du fonds n° 443 (ch. des Roches 9)

4.1.6.1. Motifs de l'opposition

Concerne : OPPOSITION AU PLAN DE QUARTIER « ROCHES - ROCHETTAZ »

Messieurs,

Les copropriétaires de la Résidence LAMARTINE A s'opposent catégoriquement au Plan de Quartier Roches - Rochettaz.

- **Opposition** à l'augmentation de la densification du quartier qui passera d'un taux de 0,85 à 1,25, soit + 50 %.
Cette densification, avec une augmentation aussi importante, n'est pas rendue obligatoire par la LAT.
- **Opposition** à l'accès **unique** des nouveaux immeubles par l'impasse du chemin des Roches qui développera obligatoirement, selon vos services, une augmentation du trafic du 110 mvts/à l'heure à l'HPS, soit 700 mvts par jour, alors que actuellement, elle est de 250 - 300 mvts 1 j. Cela est totalement irréaliste dans une impasse de 4.45 m. de largeur au maximum, qui sera, de plus, réduite par un trottoir de 1.45 m. de largeur, laissant donc un roulage disponible de seulement 3.00 m. Le fait que le trottoir soit franchissable ne permettra pas le croisement de véhicules.

Selon les photos en annexe, la situation actuelle ne permet déjà pas le croisement des véhicules. De plus, les livraisons actuelles des services de poste, de voirie, du feu, au besoin de divers livreurs obstruent régulièrement l'impasse.

Opposition à l'exploitation de l'impasse du chemin des Roches comme seul accès au garage souterrain.

L'étude de vos plans nous démontre que l'accès et la sortie du garage souterrain devront se faire obligatoirement par la traversée de la parcelle No 4026. En aucun cas par l'impasse du chemin des Roches.

Veillez agréer, Messieurs, nos salutations distinguées.

Les Copropriétaires de la PPE LAMARTINE A

4.1.6.2. Détermination de la Municipalité

Densification

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la Commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Cette souplesse s'explique notamment en raison de la procédure prescrite pour l'adoption du PQ, qui est similaire à celle prévalant pour l'adoption ou la révision du PGA. Elle s'explique également par les mesures « d'accompagnement » que contient le plan de quartier, c'est-à-dire des prescriptions strictes portant sur l'implantation des futures constructions et l'intégration de celles-ci. En effet, par le biais de sa réglementation détaillée et spécifique, le PQ, bien mieux que le PGA, permet de garantir l'intégration des constructions, si bien qu'il est possible, par son truchement, de s'écarter de la réglementation de base applicable à la zone.

En l'occurrence, la Municipalité est d'avis que la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- Le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn. Il résulte en substance de ces lignes d'actions et mesures que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, « Localiser l'urbanisation dans les centres »); que le Canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transport en particulier (ligne d'action B3, « Stimuler la construction de quartiers attractifs ») et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en encourageant les Communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, « Habitat collectif »).
- On note que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (200 hab./ha. dans les secteurs stratégiques). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (orientation 1). Le périmètre compact du PALM s'étend de Tolochenaz à Lutry et comprend de fait des secteurs présentant des caractéristiques extrêmement variées (zone de villa, habitat de moyenne ou forte densité, zones d'activités, centre-ville et zone urbaine ou encore espaces verts) dont les densités varient déjà fortement. Tenant compte de ces différences territoriales et contextuelles, le PALM a dès lors choisi de fixer dans le périmètre compact des objectifs minimaux de densité à atteindre, afin de laisser la marge de manœuvre nécessaires aux communes pour adapter leurs projets en fonction des caractéristiques locales, tout en garantissant une certaine densité à l'échelle de l'agglomération lausannoise. Selon cette logique, les objectifs minimaux du PALM devraient donc s'appliquer dans les secteurs du périmètre compact les moins favorables à la densification (secteurs les moins bien desservis par les transports publics, éloignés des centres et des services de proximité). Dans le cas présent, les densités prévues par le PQ Roches-Rochettaz, localisé à proximité d'un futur axe fort de transports publics, à moins de 500 m d'une gare CFF et en lisière d'un centre-ville principal d'agglomération sont donc non seulement conformes aux planifications de rang supérieur mais tout particulièrement justifiées et justifiables.
- Quant au SDEL, il prévoit en particulier, dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération,

respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs. Or, si le SDEL constate effectivement l'affectation principalement résidentielle du périmètre dans lequel est situé le PQ, il le qualifie surtout de « secteur à dominante résidentielle avec desserte en transports publics forte, au sein duquel une urbanisation dense et une densification sont à favoriser ». Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent ainsi à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

La densité humaine, pointée du doigt par les opposants, doit être quelque peu relativisée. En effet, l'augmentation en nombre d'habitants des parcelles vides qui ont fait l'objet du refus de permis de construire en 2010 (parcelles nos 113, 114 et 117) est de 35 habitants supplémentaires par rapport à la réglementation actuelle. Ce chiffre se base sur la moyenne cantonale de 50 m² de surfaces de plancher déterminantes par habitant. Or, on constate souvent dans les faits qu'à Pully, cette moyenne qui fait référence dans les projets de PQ est souvent sous-estimée.

La Municipalité tient à préciser que la densité et le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare et à seulement quelques dizaines de mètres de la ligne de bus n°9, futurs axes forts de transports publics urbains.
- D'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé en limite du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone du centre, très dense, et les zones situées au Nord, plus résidentielles.
- Les dispositions du PQ concernant les gabarits des futures constructions ne s'écartent pas significativement de ceux observés sur le site. Certaines des constructions actuelles présentent déjà des volumes similaires. L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente, par exemple, une hauteur au faîte de 19 m. L'immeuble situé sur la parcelle no 450, compte pour sa part cinq étages (rez + deux étages + combles et surcombles), soit un seul de moins que le nombre d'étages maximal autorisé dans le RPQ. La surface des périmètres d'implantation prévue dans le plan reprend, quant à elle, la surface au sol moyenne des immeubles existants situés dans le périmètre. A cet égard, même dans l'hypothèse où les futures constructions utiliseraient la totalité des droits offerts par le RPQ, leur édification ne représenterait qu'une légère densification par rapport au bâti existant.
- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude », récemment adopté, constitue à ce titre un bon

exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.

- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).
- Les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.

Les éléments qui précèdent permettent de conclure qu'il ne se justifie pas, au stade du PQ, de brider excessivement les possibilités de construction. En effet, les spécificités du périmètre et les diverses mesures préconisées dans le PQ permettent de favoriser une densification du secteur, tout en garantissant la bonne intégration des futures constructions dans le respect du site. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration stricts qui ont été définis dans le plan. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

Accès

Dans le cadre de l'établissement du PQ, la Municipalité a procédé à une étude des accès aux diverses parcelles incluses dans le périmètre. Ces études d'accessibilité ont démontré que l'impasse des Roches, malgré une configuration relativement étroite, répond à tous égards aux exigences fixées par les normes VSS pour permettre d'absorber l'augmentation de trafic engendrée par le PQ.

Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments et l'aménagement d'abords attractifs, aucun nouvel accès en voiture (excepté pour les véhicules d'intervention) n'a ainsi été prévu au pied des immeubles n^{os} 113, 117 et 118.

Contrairement à ce que prétendent les opposants, l'aménagement d'un trottoir franchissable permettra de conserver l'intégralité de la largeur de l'impasse tout en assurant une meilleure sécurité pour les piétons, ces derniers étant dès lors prioritaires sur les véhicules motorisés. En outre, cette impasse est courte (environ 60 m), non rectiligne, en pente et relativement étroite, incitant les véhicules à circuler à vitesse réduite.

On relève finalement que, comme le demandent les opposants, le PQ permet la mise en place d'un parking souterrain commun aux nouvelles constructions, avec accès par le fonds n° 4026 et sortie par l'impasse du ch. des Roches.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

- 4.1.7. Opposition de Mme Lucienne Hubler, M. et Mme Frédéric Pfyffer et Azucena Garcia Pfyffer, M. et Mme Daniel Vuffray et Nadine Vuffray Honegger, M. Yannick Mousquès, Mme Marie-Claire Fournier, M. et Mme Robert et Carole Novello, copropriétaires du fonds n° 4027 (ch. des Roches 15) et de M. Benjamin Vuffray, domicilié sur le fonds no 4027 (ch. des Roches 15)

4.1.7.1. *Motifs de l'opposition*

Objet : Opposition au Plan de quartier Roches-Rochettaz avec son règlement sur les constructions (enquête du 25 avril au 25 mai 2015)

Motivations de l'opposition

Non respect de la procédure d'établissement du plan de quartier

1. *Plusieurs objectifs du plan de quartier (cf. article 1 du règlement) sont en contradiction avec ceux annoncés lors des séances d'information et de consultation de 2010 et 2012 (cf. compte-rendu de la séance du 4 octobre 2012).*

Dans ces séances, il a été annoncé que le plan de quartier doit permettre une légère densification du site.

Or, l'article 1 du règlement présente comme objectif de «promouvoir un habitat collectif de forte densité».

L'indice d'utilisation du sol (ci-après IUS) va passer de 0.85 à 1.25 pour la zone A du plan de quartier. Cela ne constitue en aucun cas une légère densification.

2. *Nous regrettons par ailleurs le manque de concertation de la part de la commune qui n'a guère tenu compte des remarques écrites ou orales de la plupart des propriétaires de bâtiments existants.*

Les séances dites de consultation se sont transformées en des séances d'informations.

Non respect des objectifs du plan de quartier

1. *Le projet tel que présenté ne développe pas une urbanisation adéquate du secteur.*

2. *Il ne tient pas compte du site bâti alentour. Ainsi,*

- les futurs bâtiments du plan de quartier pourraient atteindre une hauteur de 19 m alors qu'il se trouve dans une zone de moyenne densité

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

3. *Il 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 !

4. Le plan de quartier ne renforce pas les liens spatiaux en favorisant les cheminements piétonniers. Le cheminement piétonnier public Nord-Sud reliant l'impasse des Roches et l'avenue des Rochettaz a été abandonné et n'a pas été remplacé.

5. L'utilisation du sol est irrationnelle

Densification excessive

La jurisprudence du Tribunal fédéral a précisé que la densification 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).

Or, un IUS de l'ordre de 1.25 correspond à une zone d'habitat de très forte densité qui n'existe pas dans le règlement communal de Pully sur l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après RCATC). Cet IUS contraste fortement avec les secteurs d'habitations déjà bâties situés en moyenne densité.

Le périmètre du plan de quartier actuellement en moyenne densité ne passerait pas dans la zone directement supérieure à savoir la forte densité mais dans une nouvelle zone de densité encore plus élevée et non définie dans le RCATC.

Nous contestons donc les indices d'utilisation au sol de 1.25 pour la zone A et 1.15 pour la zone B.

La commune a plusieurs fois invoqué le PALM pour justifier ce choix mais dans les faits rien ne l'oblige à atteindre un tel objectif aussi élevé à savoir une densité de 240 habitants par hectare.

Le plan de quartier ne se trouve pas à l'intérieur du centre-ville de Pully.

Non-respect de l'ordonnance fédérale sur le bruit OPB

Les valeurs limites d'immission sur les façades des bâtiments le long du chemin des Roches ne seront pas respectées.

Nous contestons les hypothèses de calcul pour les valeurs de bruit. Le trafic journalier moyen pris en compte est celui de 2010. Il ne tient pas compte de l'augmentation de trafic entre 2010 et 2015 et des augmentations futures liées à des projets qui ont déjà été autorisés. Il est donc sous-estimé.

Ainsi, la fermeture de la liaison entre la rue de la Poste et l'avenue de Lavaux par l'avenue du Prieuré oblige les véhicules à passer par l'avenue Samson-Reymondin pour rejoindre le carrefour de la Clergère. Nombre de ces véhicules évitent ce carrefour en empruntant le chemin des Roches sur lequel le trafic a donc sensiblement augmenté.

Par ailleurs, un plan de quartier qui définit une planification à long terme doit aussi tenir compte des projets actuellement acceptés (permis de construire et PPA accordés depuis 2010) même s'ils ne sont pas encore réalisés.

Contestation de la classification de l'impasse en tant que «route d'accès» et non-respect des normes VSS

1. Nous contestons l'attribution « route d'accès » au sens de la norme VSS 640045.

En effet, selon cette norme, le chemin des Roches devrait desservir une zone jusqu'à 150 unités de logement, ce qui est loin d'être le cas. Le 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.

2. Si le projet abouti (enquête LRou + attribution du crédit + enquête LATC du PPA) le trafic journalier moyen dans l'impasse passera à l'heure de pointe à un chiffre excédant 100 véhicules à l'heure et par nécessité deviendra une « route d'accès » dans le sens de la norme VSS 640045.

Or le projet dans sa conception ne permet pas le croisement de deux automobiles car le gabarit d'espace libre (largeur) est insuffisant le long du tracé.

En effet, la norme VSS 640201 ne permet qu'un croisement de 2 véhicules légers en alignement pour une largeur de 4,45m. Le chemin des Roches présente un tracé sinueux et le profil type projeté est insuffisant et dangereux pour la sécurité des usagers, voitures et piétons. Nous rappelons que la norme exige des surlargeurs dans les courbes.

3. Le profil de cette future route ne semble pas comporter d'accotement, ni d'épaulement. Nous doutons de la pérennité d'un tel ouvrage.

En conclusion, le chemin d'accès tel que projeté ne répond en aucun cas aux critères nécessaires pour desservir un nouveau plan de quartier avec l'attribution normative de « route d'accès ».

Voies d'accès non adaptées au trafic futur

Les aménagements prévus ne permettent pas de transformer l'impasse du chemin des Roches en une voie adaptée pour desservir les futurs bâtiments du plan de quartier.

1. Les manœuvres de croisement et de rebroussement ne sont pas possibles sans débordement sur des parcelles privées ce qui est une violation du droit de la propriété aggravée par un risque de dégradation des aménagements extérieurs (espaces verts, arbustes, pelouses et pavés,...).

2. 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. 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.

3. La sécurité des piétons n'est pas garantie.

Un trottoir est prévu mais il est situé le long de la parcelle 4027, la seule à posséder un accès piétonnier privé sécurisé sur le chemin des Roches par des escaliers.

Les habitants de Roches 9 et 11 vont devoir traverser l'impasse pour accéder au trottoir. Pour ceux de Roches 11 ce sera juste devant l'accès au parking souterrain.

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.

Il y aura un risque certain pour les enfants de par la présence de 2 places de jeux en bordure d'une zone de forte circulation.

4. Nous contestons les hypothèses de calcul de l'étude de mobilité. Elles sous-estiment le trafic.

Les voies d'accès ne sont donc pas adaptées au plan de quartier tel que défini pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle est censée desservir.

Leur utilisation provoquera également des nuisances incompatibles avec les dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

Le trafic supplémentaire provoquera des atteintes nuisibles ou incommodes.

La commune de Pully avait le droit de diminuer le nombre de places de voiture dans la mesure où ces parcelles se trouvent dans une zone bien desservie par les transports en public.

Emplacement de l'accès au parking souterrain par DP54

L'implantation de l'accès au parking souterrain des futurs bâtiments du plan de quartier aux limites de propriété ne peut être acceptée que s'il n'y a pas de préjudice pour les voisins.

L'emplacement de cet accès est dangereux de par la proximité immédiate d'une place de jeux sur la parcelle 4027.

Par ailleurs, les habitants du chemin des Roches 11 devront traverser l'impasse à hauteur de cet accès s'ils veulent emprunter le trottoir prévu le long de la parcelle 4027.

Les voitures manœuvrant sur la pente d'accès au parking vont provoquer nuisances sonores et pollution. Or l'emplacement de cette rampe se situe juste à la limite de propriété des bâtiments situés aux n° 11 et 15 du chemin des roches. Les chambres à coucher situées à l'arrière de ces bâtiments seront exposées directement aux nuisances sonores.

Nous demandons le déplacement de cet accès à savoir son éloignement des limites de propriété.

Destinations des aires de constructions A et B

Nous demandons à ce que l'article 13 du règlement soit modifié et que les bâtiments sur ces 2 aires soient uniquement voués au logement.

Implantation et hauteur des bâtiments

La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle 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 de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants.

Cette réglementation n'est pas respectée par les périmètres d'évolution des constructions (qui font office de limites des constructions) tels que définis par le plan à l'échelle 1:500 joint au dossier du plan de quartier Roches-Rochettaz mis à l'enquête.

Nous demandons à ce que les distances aux limites soient augmentées et qu'elles tiennent compte aussi de la hauteur des futurs bâtiments.

Implantation et hauteur de bâtiments sur la parcelle 4026

1. Nous demandons une modification de l'article 14 du règlement du plan de quartier.

Cet article prévoit qu'en cas de construction de 2 bâtiments sur les parcelles 451 et 483, l'article 16 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions (RCATC) soit appliqué.

Nous demandons à ce que cet article soit aussi appliqué pour la parcelle 4026.

2. L'implantation du périmètre d'évolution des constructions hors-sol pour la parcelle 4026 ne respecte pas la servitude existante n°298372 qui lie les parcelles 4026 et 4027.

3. Nous contestons l'implantation du périmètre d'évolution des constructions souterraines de la parcelle 4026 notamment la limite « ouest » qui se trouve sur la limite de propriété entre les parcelles 4026 et 4027.

Cette implantation ne tient pas compte de la topographie des parcelles 4026 et 4027.

Les conditions de l'art. 84 de la LATC ne sont pas remplies (préjudice pour les voisins et importants mouvements de terre).

Hauteur des bâtiments excessive

Nous demandons à ce que la hauteur maximale de 19 mètres soit diminuée.

Cette hauteur est même supérieure à la hauteur maximale autorisée par le RCATC à savoir 18 mètres.

Risques liés 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 un état des lieux de la structure de notre bâtiment avant le début des travaux.

Pesée des intérêts non respectée

Le plan de quartier tel que présenté ne respecte pas la pesée des intérêts. En effet, il ne tient pas compte des intérêts des habitants actuels. Il ne cherche pas à minimiser les impacts négatifs sur le voisinage.

Le projet du plan de quartier n'apporte pas de solutions à la problématique de départ à savoir comment aménager des parcelles 113, 114 et 117 enclavées. Pire, il augmente les impacts négatifs par une augmentation du trafic sur l'accès principal et une très forte augmentation de la densité.

Dérogations excessives à la réglementation existante

Un plan de quartier peut s'écarter des normes du plan général d'affectation. Cependant, les dérogations à la réglementation fondamentale 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 notamment en ce qui concerne le coefficient d'utilisation au sol, les nombres de niveaux autorisés, la hauteur des constructions ainsi que les distances aux limites, entre bâtiments et par rapport à la voie publique.

Avec un IUS de 1.25, le périmètre du plan de quartier actuellement en moyenne densité ne passerait pas dans la zone directement supérieure à savoir la forte densité mais dans une nouvelle zone encore plus dense non encore définie dans le RCATC.

L'article 16 du RCATC préconise que lorsque la hauteur à la corniche dépasse les 10 mètres, la distance de la façade par rapport à la limite doit être augmentée de la totalité du dépassement.

Pour une hauteur de 19 mètres, cela donnerait une distance de 5 mètres augmentée de 9 mètres soit un total de 14 mètres.

Or, le périmètre tel que proposé indique une distance à la limite bien inférieure de l'ordre du tiers seulement.

Les règles proposées vont bien au-delà de celles à appliquer en zone de forte de densité telle que définie dans le RCATC.

4.1.7.2. Détermination de la Municipalité**Procédure d'établissement du PQ**

La Municipalité a eu, dès l'origine, l'intention de permettre une densification des constructions. Elle a d'emblée annoncé cette volonté, cependant sans la chiffrer, dès lors qu'il s'agissait, préalablement, de mener des études à ce sujet. L'ensemble des propriétaires a ainsi sollicité l'établissement de ce PQ en toute connaissance de cause.

Dans le cadre de l'élaboration du plan, la Municipalité a procédé à une analyse détaillée des caractéristiques du quartier (topographie, végétation, accès, etc.) et réfléchi aux possibilités d'aménagement, ainsi qu'aux diverses mesures d'intégration. Les études et les réflexions conduites à cette occasion lui ont permis d'acquérir la conviction qu'il était

possible d'intégrer des bâtiments présentant un IUS de 1.15 à 1.25 tout en préservant les qualités du site - valeurs qui ont donc été retenues dans le projet de PQ. Le périmètre concerné par le PQ passe ainsi d'une zone de moyenne à une zone de forte densité.

La Municipalité regrette que les opposants aient eu le sentiment de ne pas être entendus lors des séances de consultation. Elle souligne toutefois qu'il lui appartient de procéder à une pesée d'intérêts entre les avis exprimés, les exigences légales, les objectifs de planification et les autres intérêts, publics et privés. Vu la diversité des intérêts à prendre en compte, il est inévitable que tous les intérêts ne puissent être satisfaits.

Objectifs du PQ

La Municipalité tient à préciser que la densité et le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare et à seulement quelques dizaines de mètres de la ligne de bus n°9, futurs axes forts de transports publics urbains.
- D'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé en limite du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre, très dense, et les zones situées au Nord, plus résidentielles.
- Les dispositions du PQ concernant les gabarits des futures constructions ne s'écartent pas significativement de ceux observés sur le site. Certaines des constructions actuelles présentent déjà des volumes similaires. L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente, par exemple, une hauteur au faite de 19 m. L'immeuble situé sur la parcelle no 450, compte pour sa part cinq étages (rez + deux étages + combles et surcombles), soit un seul de moins que le nombre d'étages maximal autorisé dans le RPQ. La surface des périmètres d'implantation prévue dans le plan reprend, quant à elle, la surface au sol moyenne des immeubles existants situés dans le périmètre. A cet égard, même dans l'hypothèse où les futures constructions utiliseraient la totalité des droits offerts par le RPQ, leur édification ne représenterait qu'une légère densification par rapport au bâti existant.
- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude », récemment adopté, constitue à ce titre un bon exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.

- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).
- Les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.

La Municipalité relève au contraire que les bâtiments existants actuellement dans le périmètre du PQ sont très hétéroclites, qu'il s'agisse de leur morphologie, de leur hauteur, de leur implantation ou de leur architecture.

S'agissant de l'implantation, seuls trois bâtiments parmi les immeubles existants (à savoir ceux sis sur les parcelles n^{os} 105, 107 et 112) sont effectivement implantés d'Est en Ouest. Les autres sont soit orientés du Nord au Sud (ceux sis sur les parcelles n^{os} 450 et 4027), comme les immeubles prévus dans le plan, soit ne présentent pas d'orientation particulière, en raison de leur forme (ceux sis sur les parcelles n^{os} 451, 452, 483 et 4026). Les toitures des bâtiments présentent également des formes extrêmement variées (toits plats, à deux ou quatre pans ou cintrés). Quant à la volumétrie, elle varie entre 9 m pour les plus petits, et 30 m pour les plus longs. De fait, l'implantation et la morphologie du bâti existant sont une conséquence de la forme irrégulière du parcellaire sur l'ensemble du périmètre et trahissent le manque d'une logique d'ensemble.

L'orientation Nord-Sud des périmètres d'implantation prévus par le PQ, qui fait écho à l'orientation des cordons boisés, favorise une intégration optimale des nouvelles constructions et permet de structurer un milieu bâti qui, à l'heure actuelle, ne présente aucune homogénéité. La Municipalité relève encore que tous les fonds inclus dans le périmètre bénéficient de droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de taille qui pourraient être mises en lumière aujourd'hui sont amenées à s'atténuer au fil du temps.

Lors de l'élaboration du PQ, différentes variantes de formes urbaines ont été étudiées. L'une d'elles prévoyait effectivement un périmètre d'implantation des constructions plus étendu, à cheval sur plusieurs parcelles. Elle a toutefois dû être abandonnée faute d'accord foncier entre les propriétaires concernés pour garantir la faisabilité des futures constructions. En effet, le SDT exige, à juste titre, qu'une planification doit pouvoir être mise en œuvre, objectif qui serait fortement compromis si elle imposait, sans prévoir d'alternative, la construction d'un seul immeuble sur plusieurs fonds différents.

La mise en place de cheminements piétonniers est encouragée, dans son principe, par le PQ. Il appartiendra cependant aux propriétaires de réaliser concrètement cet objectif, au stade de la demande de permis de construire, dans le cadre du concept d'aménagement des abords des bâtiments qui devra être proposé (art. 21 et 22 RPQ).

Dans un premier temps, il avait été envisagé de créer un cheminement public en partie sur la parcelle communale n° 454, séparant le sentier piétonnier de l'av. de Rochettaz. Il est cependant apparu que ce fonds n'était pas suffisamment large (largeur moyenne de 50 cm) pour aménager un sentier. Or, certains propriétaires de terrains contigus à cette parcelle ont refusé de mettre à disposition une bande de terrain qui aurait permis la réalisation d'une telle liaison. D'autres variantes de tracé ont été envisagées puis abandonnées pour les mêmes raisons. Il ressort que, depuis le haut du périmètre, les piétons peuvent rejoindre le ch. des Roches ou celui de la Clergère en parcourant, au maximum, une centaine de mètres, si bien que le bénéfice en termes d'intérêt public n'a pas été jugé suffisant pour justifier une expropriation en l'état.

Densification

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du PA, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la Commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Cette souplesse s'explique notamment par les mesures « d'accompagnement » que contient le PQ, à savoir les prescriptions portant sur l'implantation des futures constructions et l'intégration de celles-ci.

En l'occurrence, les caractéristiques de la parcelle (pente, arborisation), ainsi que les mesures prévues (coulisses vertes, toitures végétalisées, orientation Nord-Sud des périmètres d'implantation, aménagement des abords) garantissent l'intégration des futures constructions. Dès lors, il ne se justifie pas, au stade du plan, de brider excessivement les possibilités de construction. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration qui ont été définis dans le plan. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

En outre, la Municipalité est d'avis que la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- Le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn. Il résulte en substance de ces lignes d'actions et mesures que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, « Localiser l'urbanisation dans les centres »); que le Canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transport en particulier (ligne d'action B3, « Stimuler la construction de quartiers attractifs ») et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en

encourageant les Communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, « Habitat collectif »).

- On note que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (200 hab./ha. dans les secteurs stratégiques). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (orientation 1). Le périmètre compact du PALM s'étend de Tolochenaz à Lutry et comprend de fait des secteurs présentant des caractéristiques extrêmement variées (zone de villa, habitat de moyenne ou forte densité, zones d'activités, centre-ville et zone urbaine ou encore espaces verts) dont les densités varient déjà fortement. Tenant compte de ces différences territoriales et contextuelles, le PALM a dès lors choisi de fixer dans le périmètre compact des objectifs minimaux de densité à atteindre, afin de laisser la marge de manœuvre nécessaire aux Communes pour adapter leurs projets en fonction des caractéristiques locales, tout en garantissant une certaine densité à l'échelle de l'agglomération lausannoise. Selon cette logique, les objectifs minimaux du PALM devraient donc s'appliquer dans les secteurs du périmètre compact les moins favorables à la densification (secteurs les moins bien desservis par les transports publics, éloigné des centres et des services de proximité). Dans le cas présent, les densités prévues par le PQ Roches-Rochettaz, localisé à proximité d'un futur axe fort de transport public, à moins de 500 m d'une gare CFF et en lisière d'un centre-ville principal d'agglomération sont donc non seulement conformes aux planifications de rang supérieur mais tout particulièrement justifiées et justifiables.
- Quant au SDEL, il prévoit en particulier, dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération, respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs. Or, si le SDEL constate effectivement l'affectation principalement résidentielle du périmètre dans lequel est situé le PQ, il le qualifie surtout de « secteur à dominante résidentielle avec desserte en transports publics forte, au sein duquel une urbanisation compacte et une densification sont à favoriser ». Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent ainsi à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

La densité humaine doit quant à elle être quelque peu relativisée. En effet, l'augmentation en nombre d'habitants des parcelles vides qui ont fait l'objet du refus de permis de construire en 2010 (parcelles n^{os} 113, 114 et 117) est de 35 habitants supplémentaires par rapport à la réglementation actuelle. Ce chiffre se base sur la moyenne cantonale de 50 m² de surfaces de plancher déterminantes par habitant. Or, on constate dans les faits qu'à Pully, cette moyenne qui fait référence dans les projets de PQ est souvent sous-estimée.

Bruit

L'étude acoustique menée dans le cadre du PQ se base sur les comptages de trafic effectués en 2010, comptages les plus récents à disposition lors de l'élaboration du PQ. On constate toutefois que l'augmentation de trafic engendrée par la densification du périmètre reste marginale en regard du trafic mesuré en 2010 et n'aurait donc quasiment aucune influence sur le niveau de bruit mesuré. A titre indicatif, une augmentation du trafic de l'ordre de 25 % correspond à une augmentation de 1 décibel.

Par ailleurs, les comptages 2015 effectués par Lausanne-Région permettent d'observer, à Pully, une baisse générale du trafic journalier moyen de l'ordre de 10 % sur l'ensemble du territoire en 10 ans. Cette évolution générale du trafic laisse ainsi penser que les niveaux sonores estimés dans l'étude acoustique seraient plutôt surévalués. Quoiqu'il en soit, le RPQ exige qu'une nouvelle étude acoustique soit de toute manière réalisée lors de la demande de permis de construire (art. 6 RPQ).

On relève, au surplus, que les valeurs limites ne sont que très légèrement dépassées (1 à 2 dB), et que ce dépassement est très localisé (coin Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle n° 118 et flanc Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle n° 4026). S'agissant de périmètres d'implantation et non de projets de bâtiments concrets, il n'est pas certain que les immeubles prévus soient réalisés aux emplacements où les valeurs sont dépassées. En outre, au vu du dépassement minime, diverses mesures constructives préconisées dans le RPQ et aisées à mettre en place (système de vitrage « en chicane » ; loggia avec plafond et éventuellement parois absorbantes ; affectation des locaux concernés à un usage non sensible au bruit) permettront de respecter ces valeurs au stade du permis de construire, ce qui satisfait aux exigences légales.

A noter encore que la Ville de Pully mène actuellement une étude d'assainissement du bruit routier sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre, il est envisagé de poser un revêtement phono-absorbant sur le ch. des Roches. Ce type de mesures permettrait de réduire les nuisances sonores de 1 à 3 décibels en fonction du type de revêtement choisi.

En définitif, il ne se justifie aucunement, au stade du PQ, de déplacer les périmètres concernés, au mépris des considérations relatives à la bonne intégration qui ont conduit les auteurs du plan à les implanter où ils se trouvent.

Qualification de l'accès et respect des normes VSS

Le projet d'aménagement routier ne sera mené à bien que si le PQ est adopté. Ce projet a d'ailleurs été initié afin de faciliter l'accès aux parcelles qu'il est prévu de construire. Il est par conséquent naturel que le projet routier soit dimensionné en fonction des constructions qui pourront prendre place dans le périmètre desservi par l'impasse du ch. des Roches.

Selon la norme VSS 640 045, les routes qui sont destinées à desservir entre 31 et 150 unités de logement sont qualifiées de routes d'accès. Tel est le cas de l'impasse du ch. des Roches.

La Municipalité considère que les éléments techniques liés directement au projet routier (surlargeurs dans les courbes, accotements et épaulements) ne concernent pas le PQ.

Accès

La norme VSS 640 045 précise que, dans la conception de telles routes, « on évitera de longs tronçons presque rectilignes, susceptibles d'inciter à rouler à des vitesses élevées » (ch. 5). Elle précise aussi que « les caractéristiques du tracé et du profil en travers, ainsi que les conditions de visibilité, qui déterminent l'image visuelle de la route, doivent agir comme des modérateurs de vitesse. Pour cela, il est souvent utile de briser la régularité et l'uniformité dans le sens longitudinal et de diversifier les abords de la route » (ch. 6).

L'impasse des Roches est courte (environ 60 m). Comme le soulignent les opposants, elle présente aujourd'hui un profil général non rectiligne, en pente et relativement étroit, qui incite déjà les véhicules qui l'empruntent à rouler prudemment. Toutefois, en application de la norme VSS 640 201, la route est suffisamment large pour que deux voitures puissent se croiser à faible vitesse dans les portions rectilignes de l'impasse. Pour la portion sinueuse, l'amélioration des conditions de visibilité apportée par la taille de la haie, permettra aux véhicules de s'accorder la priorité. En particulier, les véhicules montants devront laisser la priorité aux véhicules sortants avant de s'engager dans l'impasse. Vu la faible longueur de la portion sinueuse et les charges modérées de trafic attendues, ce cas de croisement est admissible. En outre la Municipalité prend bonne note de la nécessité, le cas échéant de déplacer, les containers pouvant gêner la visibilité.

L'aménagement d'un trottoir délimité par une bordure franchissable, devrait, en plus d'améliorer la sécurité des piétons, créer un rétrécissement visuel de la chaussée ayant un effet ralentisseur sur les véhicules. Ainsi, non seulement l'accès prévu présente toute les garanties de sécurité et d'adéquation à la circulation qui l'empruntera, mais son réaménagement représente une amélioration notable par rapport à la situation qui prévaut actuellement. Dans ces circonstances, la sécurité des piétons est garantie.

Les hypothèses de calcul retenues pour l'estimation du trafic se basent sur les normes VSS en vigueur. Dans le cas du stationnement, aucun coefficient de réduction n'est donc appliqué au stade du PQ (la norme prévoit des réductions uniquement pour les surfaces de bureaux ou de commerces). En l'occurrence, la démonstration que l'impasse peut absorber le flux supplémentaire de trafic ne justifie pas de descendre en dessous des normes.

Il est inévitable que de nouvelles constructions amènent une augmentation de la circulation et donc des nuisances sonores. Dans le cas présent, les études de mobilité réalisées dans le cadre du PQ, montrent qu'elles restent toutefois marginales et le trafic conforme aux normes VSS. Le respect des normes de protection contre le bruit a du reste été démontré dans l'étude acoustique incluse dans le rapport d'aménagement.

Accès au parking souterrain

La Municipalité rappelle d'abord que l'accès des véhicules motorisés au parking souterrain est indiqué à titre indicatif sur le plan. L'entrée du parking devra quant à elle se situer conformément au PQ, en retrait de la limite parcellaire, à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines.

Indépendamment de ce qui précède, l'accès au parking souterrain par le fonds n° 114 est le plus naturel, dès lors qu'il permet d'emprunter une route déjà existante et pouvant aisément être aménagée pour satisfaire aux prescriptions légales. En outre, vu la dénivellation du terrain, une entrée pourra être aménagée de plain-pied dans le parking souterrain, évitant ainsi la construction de rampes d'accès inesthétiques et susceptibles de générer des nuisances sonores accrues.

La traversée de l'impasse par des piétons ne présente aucun danger particulier, vu la configuration des lieux et le niveau de trafic attendu. L'aménagement d'un trottoir continu donnera la priorité aux piétons sur les véhicules accédant au futur parking souterrain. En outre, la norme VSS 640 045 prévoit qu'une telle traversée ne nécessite, dans la règle, pas de mesures particulières (ch. 5).

S'agissant de la présence de places de jeux à proximité, il est loisible aux propriétaires du fonds d'installer une clôture en bordure de leur propriété, afin d'améliorer la sécurité de l'espace de jeux (balançoires) qu'ils ont installé en bordure de route.

Dès lors, il ne se justifie pas, selon la Municipalité, de déplacer l'entrée du parking à un autre emplacement.

Destination des bâtiments

La mixité des affectations est encouragée par les planifications de rang supérieur en particulier le PDCn (notamment Ligne d'action B3), le PALM (orientation 3, p. 80) et le PDCom (p.22).

Le PQ reprend ainsi les dispositions actuelles du RCTAC en ce qui concerne les affectations dans la zone de moyenne densité (art. 36). Sont autorisés par exemple les bureaux, les institutions scolaires et éducatives, culturelles et religieuses, ou les établissements médico-sociaux.

Dans le cas présent, la Municipalité ne voit pas de raison d'être plus restrictif que le RCATC et tient à ce que des activités puissent prendre place dans ce périmètre, pour autant qu'elles soient compatibles avec une vocation résidentielle.

Implantation et hauteur des bâtiments

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation. Dès lors, les auteurs du plan ont déterminé l'implantation des périmètres d'évolution des

constructions en fonction des caractéristiques propres au quartier. Cet examen a été opéré en tenant compte des distances actuellement existantes entre les bâtiments réalisés et la déclivité du terrain, mais aussi des mesures d'intégration qui sont prescrites par le PQ, notamment en ce qui concerne l'aménagement des abords des bâtiments et des plantations. Les mesures précitées permettent une intégration optimale des futurs bâtiments.

En autorisant des constructions de 6 étages, le PQ permet de répondre aux objectifs de densification initiaux tout en limitant l'empreinte au sol des bâtiments. Cette solution permet en outre d'optimiser les dégagements et les vues entre les bâtiments, de libérer un maximum de surface pour l'aménagement d'espaces verts de qualité et finalement de garantir le maintien d'un maximum de pleine-terre.

La Municipalité veillera (comme elle l'a déjà démontré en refusant un premier projet de construction sur les parcelles centrales) à ce que les nouveaux immeubles et l'aménagement de leurs abords soient conçus de manière à garantir le respect des principes établis par le PQ et soulevés par les opposants.

Elle considère donc qu'il ne se justifie pas de modifier la hauteur ni de déplacer les périmètres d'évolution des constructions figurés sur le plan.

Implantation et hauteur du bâtiment sis sur la parcelle no 4026

Il ne se justifie pas d'appliquer l'art. 14 al. 4 RPQ au périmètre d'évolution situé sur le fonds n° 4026. En effet, ce dernier étant situé sur un seul fonds, il ne peut accueillir qu'un seul bâtiment (art. 14 al. 3 RPQ). Les règles précitées n'auraient donc aucun sens dans cette situation.

La servitude n°298372 à laquelle font allusion les opposants est une servitude privée de restriction de bâtir et de planter qui grève une partie au Sud-Ouest de la parcelle n° 4026. Celle-ci interdit la plantation d'arbres, arbrisseaux et arbustes ainsi que toutes constructions (à l'exception de celles qui existent déjà) susceptibles de restreindre la vue actuelle du fonds dominant (en l'occurrence la parcelle adjacente n° 4027).

Contrairement à ce que prétendent les opposants, le PQ prend en compte la servitude privée puisqu'il ne prévoit ni plantation, ni construction hors-sol dans l'emprise de ladite servitude. Cela étant, le PQ ne saurait se substituer aux servitudes de droit privé existantes. Ainsi dans l'hypothèse où le PQ n'aurait pas tenu compte de cette servitude le propriétaire de la parcelle n° 4027 aurait pu faire valoir ses droits et obliger le propriétaire de la parcelle n° 4026 à respecter cette restriction de bâtir.

La parcelle n°4026 se situe quelques mètres en surplomb du ch. des Roches. Cette situation particulière permet de faciliter l'intégration des constructions souterraines dans le terrain en évitant des ruptures de pentes ou la construction d'ouvrages de soutènement importants. L'art 49 RCATC auquel renvoie le PQ permet en outre de régler les dispositions relatives aux remblais, déblais et murs de soutènement.

Hauteur des bâtiments

Voir ci-dessus.

Risques géologiques

Dans le cadre des études préliminaires, la Municipalité s'est assurée, sur la base des nouvelles cartes cantonales mise à jour, que le périmètre du PQ n'était exposé à aucun danger naturel connu. La Municipalité considère ainsi que la demande des opposants ne concerne pas l'étape de la planification, dont la Commune est responsable : elle devra être formulée au moment où un projet de construction sera soumis à l'enquête publique.

Pesée des intérêts

Le PQ est la résultante d'une pesée soigneuse des nombreux intérêts publics et privés en présence. En l'occurrence, il s'agit de concilier les objectifs de densification, de protection du patrimoine ainsi que les intérêts privés de chacun des propriétaires et habitants du périmètre.

S'agissant de terrains situés en zone à bâtir, il n'est évidemment pas question d'interdire toute construction. L'alternative à disposition consistait, pour les autorités communales, à admettre que les parcelles libres soient construites en application des dispositions en vigueur, ou à établir un projet de plan spécial, plus précis, adapté aux caractéristiques du lieu, et permettant une intégration plus fine desdites constructions. C'est cette seconde alternative qui a été privilégiée, notamment à la demande d'une majorité des propriétaires du quartier.

Ainsi, le PQ pose diverses exigences quant aux futurs bâtiments (toiture végétalisée, périmètres d'implantation) et à leurs abords (plantations et autres aménagements, garage souterrain) qui garantissent une excellente intégration des futures constructions, tout en optimisant l'utilisation de l'espace à disposition. La Municipalité veillera encore à ce que les prescriptions précitées soient respectées lorsque des projets concrets lui seront soumis. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

Le projet de plan doit permettre un traitement unitaire du périmètre, qui bénéficiera également aux actuels habitants.

La procédure d'établissement du PQ, combinée à celle du réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, permettra la mise en place d'un accès adapté aux besoins (par le réaménagement de ladite impasse) sans créer de nouveaux espaces de circulation en surface (grâce à l'obligation d'aménager un garage souterrain).

Dérogations à la réglementation actuelle

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut en effet s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la Commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir.

Etant donné la procédure prescrite pour l'adoption du PQ (similaire à celle applicable aux autres plans d'affectation, dont le PGA) et la nature identique des deux plans d'affectation, on ne peut cependant parler de « dérogation » ni appliquer, fût-ce par analogie, les conditions applicables aux dérogations (ce que souhaitent les opposants).

En l'espèce, pour les motifs déjà exposés ci-avant, les prescriptions ayant trait à l'IUS, à la hauteur des constructions et au nombre de niveaux - soit à la densité - répondent aux objectifs d'aménagement du territoire.

Quant aux dispositions relatives aux distances, le respect des biens qu'elles sont destinées à préserver a pu être vérifié et assuré dans le cadre des prescriptions du PQ. Une distance minimale de 10 m entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants est garantie (17 m dans le cas de la villa en note *3* à préserver). Le PQ prévoit en outre des mesures d'intégration paysagère particulières.

La Municipalité propose de lever cette opposition

4.1.8. Opposition de M. Bernhard Gerth, Mme Geneviève de Wolff Gerth et Mme Monique Félix, domiciliés à l'av. de Rochettaz 18

4.1.8.1. Motifs de l'opposition

Concerne Opposition aux projets concernant les parcelles no 113, 114, 117 à l'enquête publique jusqu'au 28.09.09.No. CAMAC :98044

Madame, Monsieur,

En notre qualité de locataires de l'immeuble de Mme Manon Delisle, situé au numéro 18 de l'avenue de Rochettaz, à Pully, nous souhaitons faire opposition à la construction des immeubles prévue par Leader Immo SA. Par plusieurs arguments que nous allons évoquer ci-dessous, nous ne nous contenterons pas de soulever des points liés à l'esthétique et à l'intégration des bâtiments dans notre quartier; d'autres paramètres, notamment sécuritaires, seront aussi abordés dans notre argumentation contre ce projet, que nous vous proposons de suivre point par point.

Nombre de niveaux / hauteur d'immeubles

Après consultation du Plan de quartier (PQ) réalisé par la Commune de Pully, ce qui semble être une approximation, ou pour le moins une douteuse tentative d'évitement des règles que suppose le Plan Général d'Affectation, nous saute aux yeux: nous y apprenons « l'application de l'actuel PGA ne permet pas une densification significative du centre et de ses alentours. Le présent PQ recommande ainsi de déroger au PGA.» Cette dérogation à la règle permettrait donc de faire passer la hauteur de bâtiments de 15 à 19m. Or, dans le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), nous pouvons lire que « la hauteur au faite(...) est limitée à 18m pour les constructions en zone à forte densité. Le PQ outrepasserait donc même les normes prévues dans un quartier non pas à moyenne, mais à forte densité ». Compte tenu des arguments qui ont pu voir le jour dans les pourparlers enregistrés à ce jour au sujet de ce projet immobilier, nous nous étonnons donc

de trouver une telle suggestion dans le PQ, puisque des questions de dégagement sur le lac, de lumière et de «respiration» de l'endroit font partie des revendications entendues. Nous demandons donc formellement que le PQ n'outrepasse pas les normes prévues dans le PGA.

De plus, le projet s'inscrit dans une zone de moyenne densité. Avec son coefficient de densité de 1,25, le PQ crée une brèche inacceptable dans un quartier à moyenne densité. Comment justifier cette augmentation de densité de 50%? Et comment accepter cette future enclave au centre d'un quartier encore largement résidentiel. Un compromis sur ce point précis, à savoir l'augmentation de la hauteur possible des immeubles à construire, nous paraît donc devoir être fait. Nous ne comprenons pas cette augmentation de la hauteur des immeubles, qui devient un véritable obstacle à tout terrain d'entente. Notre souhait est que le volume des bâtiments à construire soit repensé. En clair, nous demandons que le nombre de niveaux des futures constructions soit réduit de 6 à 4 sans que l'emprise au sol ne soit modifiée, c'est ce que l'article 37 dans le RATC prévoit pour une zone à moyenne densité. A ce sujet, nous constatons que les dimensions minimales de l'emprise au sol ne sont pas indiquées sur les plans du PQ.

Intégration au quartier

Il est difficile, dès lors, d'imaginer que les constructions, de par leur hauteur, puissent s'intégrer à leur environnement. Leur réalisation désagrègerait bon nombre de caractéristiques inhérentes au site et défigurerait le quartier. Ce sont trois immeubles qui verront la lumière et leur exposition baisser considérablement, à la faveur de trois autres. Dans un site dont le seul rempart avec la route cantonale est un îlot de verdure dont la densité se distingue par sa rareté alentour (il suffit de regarder les photos en «vue d'avion» de la Commune, pour réaliser que les parcelles à construire constituent un véritable et dernier« poumon» pour notre quartier).

S'il advient que ces constructions soient toutefois autorisées, il serait donc important que la suppression de ce bel échantillon de nature ne soit pas remplacé pour les immeubles qui le bordent par un total écran. Alors, on n'aurait plus que le négatif de cette carte postale dont la Commune devrait s'enorgueillir: un blocus contre la lumière et, pire: une privation de toute vision du lac, qui aurait pu être une dernière chance de ne pas voir ici une urbanisation radicale, sans accès visuels à ce qui fait préférer ce genre de quartier de Pully au centre-ville de Lausanne, par exemple. Certes, les intentions des paysagistes sont louables, car ils se montrent sensibles à l'esprit des lieux et proposent une implantation des constructions au plus près du terrain naturel dans le respect de l'histoire et la qualité du site. Ainsi, nous aimerions 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. De ce fait nous nous opposons à leur abattage.

Il ne nous paraît pas inutile non plus de rappeler que parmi les objectifs du PALM figure la mention suivante : « protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural et paysager. » Or les futures constructions, de par leurs proportions (hauteur surtout), ne s'intégreront pas à leur environnement et défigureront le quartier. L'article 86 du LATC stipule bien que la Commune ne doit pas, en autorisant une construction, nuire au caractère d'un lieu, à savoir quand ce lieu comprend un bâtiment à valeur historique, artistique ou culturelle. Sans parler d'enlaidissement, nous pensons que ces constructions constitueraient un véritable préjudice à la rareté l'immeuble Heimatstil dans lequel nous vivons. Nous demandons donc à la Commune d'utiliser son pouvoir d'appréciation pour réduire le niveau des immeubles projetés de 6 à 4.

Voies d'accès

La question des voies d'accès pose encore problème, et nous préoccupe. Le refus de permis datant de 2009 reconnaissait que les deux voies d'accès (celle au nord, sur l'avenue Rochettaz, aujourd'hui abandonnée, et celle au sud à l'impasse des Roches) étaient

insuffisantes, alors qu'il n'était question que de 32 places dans le parking souterrain. A notre grand étonnement, sa capacité aurait à présent doublé, et l'étude de mobilité annexée au PQ estime tout à coup que l'impasse des Roches pourrait supporter la desserte des 3 immeubles, voire un 4ème. C'est un non sens. Il a également assez été répété que la fréquentation de cette voie constituerait un danger notable pour ses usagers, pour les piétons devant passer sur cette entrée, pour les voitures s'engageant sur la route, etc.

Alors qu'aucune solution n'a été avancée pour que ces voies d'accès comportent moins de risques, comment comprendre que le PQ considère aujourd'hui la voie d'accès comme « convenable » pour absorber les sorties et entrées des 3 immeubles, qui offriront donc 62 places de stationnement à leurs résidents ? Les éléments qui rendent ceci «convenable», alors que les risques augmentent, ne nous apparaissent pas. Il paraît étonnant que, sous couvert d'un projet de densification urbaine, on puisse tolérer que de tels dangers soient encourus.

Mobilité douce ou densification ?

Un autre paradoxe à soulever brièvement, c'est le lien difficile entre le projet de facilitation de la mobilité douce lancé par la Commune de Pully et un projet de densification urbaine.

Maison « Heimatstil »

Dans les objectifs du PALM figure la mention suivante : « protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine architectural et paysager». La construction de ces trois immeubles semble difficilement compatible avec cette envie. Car il n'est pas inutile de rappeler que la maison du Carillet, sise au 18 de l'avenue de Rochettaz, est un monument d'intérêt communal, et que son prestige suppose logiquement que ses abords ne soient pas contrariés par un projet de construction invasif. La préservation de la maison Heimastil était d'ailleurs le deuxième argument invoqué par la Commune en 2009 pour refuser le permis de construire. Cela a-t-il changé?

Sans les espaces de nature qui l'entourent, notre immeuble et tout le quartier perd de sa qualité, et le foisonnement de végétation qui embellissait sa rareté, une fois envahi et rasé, ferait inévitablement diminuer le charme du quartier. Le style résidentiel du quartier, et son côté paisible, seraient entachés par un tel changement. Et la hauteur et les proportions de ces nouvelles constructions créeraient un précédent dans ce quartier jusqu'alors dit de moyenne densité.

L'immeuble situé sur la parcelle 452 est classé« monument d'intérêt communal». 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.

La surdimension des futures constructions constituera une rupture avec les constructions du voisinage.

Chantier

L'absence d'informations concernant le chantier de construction de ces trois immeubles est à déplorer.

Nous demandons un plan, un calendrier de ce futur chantier ainsi qu'un plan des accès des véhicules de chantier pendant le chantier. Nous voulons savoir avec exactitude où seront stationnés les véhicules de chantier. Nous exigeons un plan détaillé de l'occupation au sol pendant le chantier ainsi qu'une demande d'autorisation.

Il est absolument impensable d'utiliser la route d'accès Nord depuis l'av. de Rochettaz pour transporter grues, bétonnières, camions et autres. Cette route est déjà utilisée par une vingtaine de véhicules, des piétons, dont beaucoup d'enfants.

En aucun cas, le chantier n'empiètera sur la parcelle 452 ou 118. La place de gravier de la parcelle 452 n'accueillera ni outils, ni objets, ni véhicules de chantier... même pour effectuer des manœuvres. D'ailleurs, les 6 voitures et 2 motos, déjà à l'étroit sur la place de gravier actuelle, devront se serrer sur la future place de gravier, réduite de moitié puisque la future route d'accès Nord (serv.320 '022) occupera la moitié de cet espace. Nous demandons la garantie écrite d'aucune emprise sur les parcelles voisines, même provisoire.

La sécurité des usagers de cette servitude pendant la durée du chantier devra être assurée, notamment par une clôture, qui circonscrit l'ensemble du chantier et assurera une sécurité totale pour les personnes extérieures au chantier, surtout les enfants. Le type de clôture doit être garanti et indiqué à l'enquête.

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, etc. En effet, l'immeuble avec sa dépendance datent de 1906 et ne supporteront aucun mouvement.

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 et la garantie que le promoteur prendra à sa charge tous frais d'abattage consécutifs au chantier.

Nous demandons qu'un constat contradictoire soit effectué aux frais du promoteur avant tout début des travaux.

Nous attendons également des informations détaillées quant aux nuisances atmosphériques et sonores pendant la durée du chantier. Ces informations devront respecter les normes en vigueur.

Par cette lettre, nous souhaitons donc que les approximations soulevées soient vérifiées, et que de réelles réponses nous soient données concernant les problèmes de sécurité que nous mettons en lumière. Car il semble que les intérêts d'un promoteur immobilier soient préférés par la Commune à ceux des riverains qui préexistent, et doivent être entendus.

Cordialement,

Les locataires du Carillet, 18 avenue de Rochettaz 18, à Pully

4.1.8.2. Détermination de la Municipalité

La Municipalité rappelle que l'enquête publique porte sur un PQ, destiné à fixer des règles de construction détaillées dans l'entier du périmètre qu'il couvre. Des constructions ne pourront être réalisées, sur la base dudit plan, qu'après le dépôt d'une demande de permis et, le cas échéant, la mise à l'enquête publique du projet. Ce qui précède fera l'objet d'une procédure distincte.

La Municipalité traite la présente opposition comme une opposition au PQ.

Nombre de niveaux et hauteur des immeubles

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Cette souplesse s'explique notamment par les

mesures « d'accompagnement » que contient le PQ, à savoir les prescriptions portant sur l'implantation des futures constructions et l'intégration de celles-ci.

En effet, par le biais de sa réglementation détaillée et spécifique, le PQ, bien mieux que le PGA, permet de garantir l'intégration des constructions, si bien qu'il est possible, par son truchement, de s'écarter de la réglementation de base applicable à la zone.

La Municipalité est d'avis que la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- Le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par le PDCn. Il résulte en substance de ces lignes d'action et mesures que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, « Localiser l'urbanisation dans les centres »); que le Canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transport en particulier (ligne d'action B3, « Stimuler la construction de quartiers attractifs ») et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en encourageant les communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, « Habitat collectif »).
- On note que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (200 hab./ha. dans les secteurs stratégiques). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (orientation 1). Le périmètre compact du PALM s'étend de Tolochenaz à Lutry et comprend de fait des secteurs présentant des caractéristiques extrêmement variées (zone de villa, habitat de moyenne ou forte densité, zones d'activités, centre-ville et zone urbaine ou encore espaces verts) dont les densités varient déjà fortement. Tenant compte de ces différences territoriales et contextuelles, le PALM a dès lors choisi de fixer dans le périmètre compact des objectifs minimaux de densité à atteindre, afin de laisser la marge de manœuvre nécessaires aux communes pour adapter leurs projets en fonction des caractéristiques locales, tout en garantissant une certaine densité à l'échelle de l'agglomération lausannoise. Selon cette logique, les objectifs minimaux du PALM devraient donc s'appliquer dans les secteurs du périmètre compact les moins favorables à la densification (secteurs les moins bien desservis par les transports publics, éloignés des centres et des services de proximité). Dans le cas présent, les densités prévues par le PQ Roches-Rochettaz, localisé à proximité d'un futur axe fort

de transport public, à moins de 500 m d'une gare CFF et en lisière d'un centre-ville principal d'agglomération sont donc non seulement conformes aux planifications de rang supérieur mais tout particulièrement justifiées et justifiables.

- Quant au SDEL, il prévoit en particulier, dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération, respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs. Or, si le SDEL constate effectivement l'affectation principalement résidentielle du périmètre dans lequel est situé le PQ, il le qualifie surtout de « secteur à dominante résidentielle avec desserte en transports publics forte, au sein duquel une urbanisation compacte et une densification sont à favoriser ». Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent ainsi à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

La densité humaine doit quant à elle être quelque peu relativisée. En effet, l'augmentation en nombre d'habitants des parcelles vides qui ont fait l'objet du refus de permis de construire en 2010 (parcelles n^{os} 113, 114 et 117) est de 35 habitants supplémentaires par rapport à la réglementation actuelle. Ce chiffre se base sur la moyenne cantonale de 50 m² de surfaces de plancher déterminantes par habitant. Or, on constate dans les faits qu'à Pully, cette moyenne qui fait référence dans les projets de PQ est souvent sous-estimée.

La Municipalité tient à préciser que la densité et le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare et à seulement quelques dizaines de mètres de la ligne de bus n°9, futurs axes forts de transports publics urbains.
- D'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé en limite du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre, très dense, et les zones situées au nord, plus résidentielles.
- Les dispositions du PQ concernant les gabarits des futures constructions ne s'écartent pas significativement de ceux observés sur le site. Certaines des constructions actuelles présentent déjà des volumes similaires. L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente, par exemple, une hauteur au faîte de 19 m. L'immeuble situé sur la parcelle no 450, compte pour sa part cinq étages (rez + deux étages + combles et surcombles), soit un seul de moins que le nombre d'étages maximal autorisé dans le RPQ. La surface des périmètres d'implantation prévue dans le plan reprend, quant à elle, la surface au sol moyenne des immeubles existants situés dans le périmètre. A cet égard, même dans l'hypothèse où les futures constructions utiliseraient la totalité des droits offerts par le

RPQ, leur édification ne représenterait qu'une légère densification par rapport au bâti existant.

- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude », récemment adopté, constitue à ce titre un bon exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.
- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).
- Les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.

Les éléments qui précèdent permettent de conclure qu'il ne se justifie pas, au stade du plan, de brider excessivement les possibilités de construction. En effet, les spécificités du périmètre et les diverses mesures préconisées dans le PQ permettent de réaliser des constructions du type de celles qui sont prévues, tout en garantissant la bonne intégration de celles-ci. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration stricts qui ont été définis dans le plan. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

En autorisant des constructions de 6 étages, le PQ permet de répondre aux objectifs de densification initiaux tout en limitant l'empreinte au sol des bâtiments. Cette solution permet en outre d'optimiser les dégagements et les vues entre les bâtiments, de libérer un maximum de surfaces pour l'aménagement d'espaces verts de qualité et finalement de garantir le maintien d'un maximum de pleine-terre.

La Municipalité estime que l'indication d'une surface au sol minimale limiterait dans une mesure trop importante la liberté de conception qui doit être laissée aux propriétaires. En restreignant celle-ci, une telle disposition ne favoriserait pas l'intégration des futurs bâtiments.

Intégration au quartier

La Municipalité relève que les bâtiments existant actuellement dans le périmètre du PQ sont très hétéroclites, s'agissant tant de leur forme que de leur hauteur, de leur implantation et de leur style architectural. Le PQ entend ainsi conférer une certaine unité

à cet ensemble, en particulier par le truchement du concept paysager mis en place (voir ci-dessous).

Comme semblent le concéder les opposants, la Municipalité ne peut empêcher toute construction sur les fonds non-bâtis, vu l'affectation et la situation de ceux-ci. Elle veillera cependant à ce que les futures constructions permettent la synthèse entre les aspirations à la densification et la préservation de certaines caractéristiques paysagères inhérentes au site. C'est à cette fin que le PQ dessine un concept paysager relativement détaillé (coulisses vertes, toitures végétalisées, aménagements des abords), permettant, d'après les termes mêmes des autorités cantonales, une excellente intégration paysagère des futures constructions. Les opposants eux-mêmes relèvent d'ailleurs que « *les intentions des paysagistes sont louables, car ils se montrent sensibles à l'esprit des lieux et proposent une implantation des constructions au plus près du terrain naturel dans le respect de l'histoire et la qualité du site* ».

La réglementation communale (et le droit public en général) ne garantit pas de droit à la vue, de manière à ne pas empêcher la réalisation de toute mesure d'urbanisation. Un propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit ainsi s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. En l'espèce, la Municipalité a cependant veillé à préserver autant que possible les intérêts des propriétaires des immeubles existants en prescrivant une implantation Nord-Sud des futures constructions. Ces dernières s'inscriront également dans la pente du terrain, préservant, autant qu'il est possible, les dégagements et l'ensoleillement des constructions situées au Nord.

S'agissant des arbres dont les opposants souhaitent la conservation, la Municipalité relève qu'il n'est pas prévu d'abattre le châtaignier mentionné par les opposants. L'abattage du noyer présentant un tronc de 35 cm de diamètre est par contre effectivement prévu. La Municipalité considère cependant que cette mesure est inévitable au vu des différents impératifs devant présider au choix du tracé des canalisations. Le PQ prévoit quant à lui plusieurs mesures de compensation qui permettront de garantir à terme les qualités paysagère du lieu (art. 21 et 22 du RPQ).

Au sujet de la protection des abords de l'immeuble recensé, voir ci-après.

Accès

Les opposants critiquent l'accès prévu en invoquant, en substance, le fait que la Municipalité aurait, en 2010, refusé d'accorder le permis à un projet de construction moins important au motif que les accès étaient insuffisants, avant, en 2015, de prévoir un projet plus important desservi par le même accès.

Dans sa décision du 16 juin 2010, refusant d'accorder le permis de construire à un projet de construction devant prendre place sur les parcelles n^{os} 113, 114 et 117, la Municipalité précisait que la capacité des accès à absorber le trafic supplémentaire induit par ledit

projet était « sujette à caution ». Elle estimait que l'accès par l'impasse du ch. des Roches ne répondait pas, « dans sa configuration actuelle », aux critères requis par les normes VSS pour une route destinée à desservir une zone habitée excédant 30 unités de logement. La Municipalité relevait encore que cet aspect pourrait être résolu par l'élaboration d'un PQ.

Parallèlement à l'élaboration du PQ, la Municipalité a en effet établi un projet de réaménagement de l'impasse du chemin des Roches, impliquant, en particulier, la création d'un trottoir.

Moyennant la réalisation de ce projet de réaménagement, l'impasse du ch. des Roches répondra, à tous égards, aux exigences fixées par les normes VSS. La bordure du trottoir franchissable sera non seulement bien visible, mais aussi perceptible spatialement, du fait de la différence de niveau entre la route et le trottoir.

En outre, cette impasse est courte (environ 60 m), non rectiligne, en pente et relativement étroite, si bien que les véhicules qui l'emprunteront rouleront naturellement au pas. Vu ce qui précède, le risque pour les piétons n'est pas significatif.

En toute hypothèse, cet aménagement représente une amélioration notable par rapport à la situation qui prévaut actuellement (absence de trottoir).

Mobilité douce et densification

La Municipalité ne perçoit pas de contradiction entre les deux objectifs que relèvent les opposants.

Le présent projet de PQ en constitue un bon exemple, puisqu'il permet une densification du périmètre et encourage la mise en place de cheminements piétonniers intégrés au concept paysager développé par les auteurs du plan.

Protection du patrimoine

La Municipalité rappelle, à titre préalable, que, dans sa décision de refus de permis, du 16 juin 2010, il n'est nulle part fait mention de la protection de l'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, mais de la qualité architecturale du projet de construction lui-même.

Cela nonobstant, la Municipalité a veillé, dans le cadre du projet de PQ, à une préservation dudit immeuble et ses abords, adaptée à la note attribuée dans le cadre du recensement.

L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente une hauteur au faîte de 19 m. Les nouvelles constructions, qui ne le dépasseront pas en hauteur, ne nuiront pas à la qualité de ses abords. Les nouveaux périmètres d'évolution des constructions prévus par le PQ sont éloignés de 17 m à l'Ouest et au Sud du bâtiment recensé. Cette distance importante, permet de garantir un dégagement propre à préserver l'apparence et à assurer la mise en valeur du bâtiment historique et de ses abords. De plus, le concept paysager qui devra être

mis en place lorsque les nouvelles constructions seront réalisées apportera sans nul doute une plus-value aux abords de l'immeuble Heimatstil.

Quant à la conception architecturale des futurs bâtiments, il appartiendra d'en juger sur la base de projet concrets, qui seront eux-mêmes soumis à enquête publique.

Chantier

La Municipalité considère que les demandes des opposants ne concernent pas l'étape de la planification, dont la commune est responsable : elles devront être formulées au moment où un projet de construction sera soumis à l'enquête publique.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.1.9. Opposition de Mmes Odile et Catherine Stucki, M. et Mme Carlos Jesus Nogueira et Cecilia Nogueira Ferreira, M. et Mme Claude et Simone Gerber, M. et Mme Gabriele et Luisa Bassi, M. et Mme Jérôme et Jacqueline Vodoz, M. Darius Zirakzadeh et M. Michel Pasquier, copropriétaires du fonds N° 4641 (ch. des Roches 11)

4.1.9.1. Motifs de l'opposition

1. Non respect des objectifs du plan de quartier

Le projet tel que présenté ne développe pas une urbanisation adéquate du secteur.

Il ne tient pas compte du site bâti alentour (orientation Nord-Sud, hauteur des bâtiments)

- les futurs bâtiments du plan de quartier pourrait atteindre une hauteur de 19 m alors qu'il se trouve dans une zone de moyenne densité*
- ces bâtiments seraient orientés Nord-Sud alors que la quasi-totalité des bâtiments existants sont orientés Ouest-Est*

Il 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 plan de quartier ne renforce pas les liens spatiaux en favorisant les cheminements piétonniers.

Le cheminement piétonnier public Nord-Sud reliant l'impasse des Roches et l'avenue des Rochettaz a été abandonné et n'a pas été remplacé.

L'utilisation du sol est irrationnelle.

2. Densification excessive

Nous contestons les indices d'utilisation au sol de 1.25 pour la zone A et 1.15 pour la zone B.

La commune a plusieurs fois invoqué le PALM pour justifier ce choix mais dans les faits rien ne l'oblige à atteindre un tel objectif aussi élevé à savoir une densité de 240 habitants par hectare.

Le plan de quartier ne se trouve pas à l'intérieur du centre-ville de Pully.

3. Non-respect de l'ordonnance fédérale sur le bruit OPB

Les valeurs limites d'immission sur les façades des bâtiments le long du chemin des Roches ne seront pas respectées.

Nous contestons les hypothèses de calcul pour les valeurs de bruit. Le trafic journalier moyen pris en compte est celui de 2010. Il ne tient pas compte de l'augmentation de trafic entre 2010 et 2015 et des augmentations futures liées à des projets qui ont déjà été autorisés. Il est donc sous-estimé

4. Voies d'accès non adaptées au trafic futur

Nous contestons la classification de l'impasse du chemin des Roches en route d'accès.

Nous contestons les hypothèses de calcul de l'étude de mobilité. Elle sous-estime le trafic. Les aménagements routiers prévus ne sont pas suffisants pour changer cette classification. Les conditions de sécurité des piétons ne sont pas garanties et les conditions de visibilité non plus.

L'accès des véhicules de sécurité et de voirie n'est pas assuré.

Les possibilités de croisement ne sont pas suffisantes.

Les manœuvres de croisement ou rebroussement se feront par empiètement sur des parcelles riveraines de l'impasse ce qui constituerait une violation du droit de la propriété aggravée par un risque de dégradation des aménagements extérieurs (espaces verts, arbustes, pelouses et pavés.)

Les voies d'accès ne sont pas adaptées au plan de quartier. Leur utilisation provoquera des nuisances incompatibles avec les dispositions de la loi fédérale sur la protection de l'environnement.

5. Emplacement de l'accès au parking souterrain par DP54

L'implantation de l'accès au parking souterrain des futurs bâtiments du plan de quartier aux limites de propriété ne peut être acceptée que s'il n'y a pas de préjudice pour les voisins.

*L'emplacement de cet accès est **dangereux** de par la proximité immédiate d'une place de jeux sur la parcelle 4027.*

Par ailleurs, les habitants du chemin des Roches 11 devront traverser l'impasse à hauteur de cet accès s'ils veulent atteindre, emprunter le trottoir prévu le long de la parcelle 4027.

Les voitures manœuvrant sur la pente d'accès au parking vont provoquer nuisances sonores et pollution. Or l'emplacement de cette rampe se situe juste à la limite de propriété des bâtiments situés aux n° 11 et 15 du chemin des roches. Les chambres à coucher situées à l'arrière de ces bâtiments seront exposées directement aux nuisances sonores.

Nous demandons le déplacement de cet accès à savoir son éloignement des limites de propriété

6. Destinations des aires de constructions A et B

Nous demandons à ce que l'article 13 du règlement soit modifié et que les bâtiments sur ces 2 aires soient uniquement voués au logement.

7. implantation et hauteur des bâtiments

La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle 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 de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants.

Cette réglementation n'est pas respectée avec l'actuel périmètre de construction.

Nous demandons à ce que les distances aux limites soient augmentées et tiennent compte de la hauteur des futurs bâtiments.

8. Hauteur des bâtiments

Nous demandons à ce que la hauteur maximale de 19 m de haut soit diminuée.

Cette hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée par le RCATC à savoir 18 m.

9. Risqués liés 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 un état des lieux de la structure de notre bâtiment avant le début des travaux.

10. Pesée des intérêts non respectée

Le plan de quartier tel que présenté ne respecte pas la pesée des intérêts.

En effet, il ne tient pas compte des intérêts des habitants actuels.

Il ne cherche pas à minimiser les impacts négatifs sur le voisinage.

4.1.9.2. Détermination de la Municipalité

Objectifs du plan de quartier

La Municipalité tient à préciser que la densité et le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les fonds régis par le PQ sont très bien desservis par les transports publics. Ils sont notamment situés à moins de 500 m de la gare et à seulement quelques dizaines de mètres de la ligne de bus n°9, futurs axes forts de transports publics urbains.
- D'un point de vue urbanistique, le périmètre est situé en limite du centre-ville. Dès lors, les fonds compris dans le PQ peuvent servir à opérer une transition entre la zone de centre, très dense, et les zones situées au Nord, plus résidentielles.
- Les dispositions du PQ concernant les gabarits des futures constructions ne s'écartent pas significativement de ceux observés sur le site. Certaines des constructions actuelles présentent déjà des volumes similaires. L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente, par exemple, une hauteur au faîte de 19 m. L'immeuble situé sur la parcelle n° 450, compte pour sa part cinq étages (rez + deux étages + combles et surcombles), soit un seul de moins que le nombre d'étages maximal autorisé dans le RPQ. La surface

des périmètres d'implantation prévue dans le plan reprend, quant à elle, la surface au sol moyenne des immeubles existants situés dans le périmètre (rapport 47 OAT, p. 16). A cet égard, même dans l'hypothèse où les futures constructions utiliseraient la totalité des droits offerts par le RPQ, leur édification ne représenterait qu'une légère densification par rapport au bâti existant.

- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude », récemment adopté, constitue à ce titre un bon exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.
- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).
- Les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont également destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser l'intégration de celles-ci. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.

La Municipalité relève au contraire que les bâtiments existants actuellement dans le périmètre du plan de quartier sont très hétéroclites, qu'il s'agisse de leur morphologie, de leur hauteur, de leur implantation ou de leur architecture.

S'agissant de l'implantation, seuls trois bâtiments parmi les immeubles existants (à savoir ceux sis sur les parcelles n^{os} 105, 107 et 112) sont effectivement implantés d'Est en Ouest. Les autres sont soit orientés du Nord au Sud (ceux sis sur les parcelles n^{os} 450 et 4027), comme les immeubles prévus dans le plan, soit ne présentent pas d'orientation particulière, en raison de leur forme (ceux sis sur les parcelles n^{os} 451, 452, 483 et 4026). Les toitures des bâtiments présentent également des formes extrêmement variées (toit plats, à deux ou quatre pans ou cintrés). Quant à la volumétrie, elle varie entre 9 m pour les plus petits et 30 m pour les plus longs. De fait, l'implantation et la morphologie du bâti existant sont une conséquence de la forme irrégulière du parcellaire sur l'ensemble du périmètre et trahissent le manque d'une logique d'ensemble.

L'orientation Nord-Sud des périmètres d'implantation prévus par le PQ, qui fait écho à l'orientation des cordons boisés, favorise une intégration optimale des nouvelles constructions et permet de structurer un milieu bâti qui, à l'heure actuelle, ne présente aucune homogénéité. La Municipalité relève encore que tous les fonds inclus dans le périmètre bénéficient de droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de

taille qui pourraient être mises en lumière aujourd'hui sont amenées à s'atténuer au fil du temps.

Lors de l'élaboration du PQ, différentes variantes de formes urbaines ont été étudiées (Rapport 47 OAT, p. 11). L'une d'elle prévoyait effectivement un périmètre d'implantation des constructions plus étendu, à cheval sur plusieurs parcelles. Elle a toutefois dû être abandonnée faute d'accord foncier entre les propriétaires concernés pour garantir la faisabilité des futures constructions. En effet, le SDT exige, à juste titre, qu'une planification doit pouvoir être mise en œuvre, objectif qui serait fortement compromis si elle imposait, sans prévoir d'alternative, la construction d'un seul immeuble sur plusieurs fonds différents.

La mise en place de cheminements piétonniers est encouragée, dans son principe, par le PQ (rapport 47 OAT, p. 5, 17 et 66). Il appartiendra cependant aux propriétaires de réaliser concrètement cet objectif, au stade de la demande de permis de construire, dans le cadre du concept d'aménagement des abords des bâtiments qui devra être proposé (art. 21 et 22 RPQ).

Dans un premier temps, il avait été envisagé de créer un cheminement public en partie sur la parcelle communale n° 454, séparant le sentier piétonnier de l'av. de Rochettaz. Il est cependant apparu que ce fonds n'était pas suffisamment large (largeur moyenne de 50 cm) pour aménager un sentier. Or certains propriétaires de terrains contigus à cette parcelle ont refusé de mettre à disposition une bande de terrain qui aurait permis la réalisation d'une telle liaison. D'autres variantes de tracé ont été envisagées puis abandonnées pour les mêmes raisons. Il ressort que, depuis le haut du périmètre, les piétons peuvent rejoindre le ch. des Roches ou celui de la Clergère en parcourant, au maximum, une centaine de mètres, si bien que le bénéfice en termes d'intérêt public n'a pas été jugé suffisant pour justifier une expropriation en l'état.

Densification

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la Commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Cette souplesse s'explique notamment par les mesures « d'accompagnement » que contient le PQ, à savoir les prescriptions portant sur l'implantation des futures constructions et l'intégration de celles-ci.

En l'occurrence, les caractéristiques de la parcelle (pente, arborisation), ainsi que les mesures prévues (coulisses vertes, toitures végétalisées, orientation Nord-Sud des périmètres d'implantation, aménagement des abords) garantissent l'intégration des futures constructions. Dès lors, il ne se justifie pas, au stade du plan, de brider excessivement les possibilités de construction. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration qui ont été définis dans le plan. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

En outre, la Municipalité est d'avis que la densification prévue correspond aux objectifs des planifications supérieures :

- Le PQ est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures fixées par lePDCn. Il résulte en substance de ces lignes d'actions et mesures que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, « Localiser l'urbanisation dans les centres »); que le Canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transport en particulier (ligne d'action B3, « Stimuler la construction de quartiers attractifs ») et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en encourageant les Communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, « Habitat collectif »).
- On note que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact du PALM, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (200 hab./ha. dans les secteurs stratégiques). La Ville de Pully est d'ailleurs considérée comme une des centralités principales de l'agglomération, où il s'agit de développer l'urbanisation vers l'intérieur et de densifier (orientation 1). Le périmètre compact du PALM s'étend de Tolochenaz à Lutry et comprend de fait des secteurs présentant des caractéristiques extrêmement variées (zone de villa, habitat de moyenne ou forte densité, zones d'activités, centre-ville et zone urbaine ou encore espaces verts) dont les densités varient déjà fortement. Tenant compte de ces différences territoriales et contextuelles, le PALM a dès lors choisi de fixer dans le périmètre compact des objectifs minimaux de densité à atteindre, afin de laisser la marge de manœuvre nécessaires aux communes pour adapter leurs projets en fonction des caractéristiques locales, tout en garantissant une certaine densité à l'échelle de l'agglomération lausannoise. Selon cette logique, les objectifs minimaux du PALM devraient donc s'appliquer dans les secteurs du périmètre compact les moins favorables à la densification (secteurs les moins bien desservis par les transports publics, éloigné des centres et des services de proximité). Dans le cas présent, les densités prévues par le PQ Roches-Rochettaz, localisé à proximité d'un futur axe fort de transports publics, à moins de 500 m d'une gare CFF et en lisière d'un centre-ville principal d'agglomération sont donc non seulement conformes aux planifications de rang supérieur mais tout particulièrement justifiées et justifiables.
- Quant au SDEL, il prévoit en particulier, dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération,

respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs. Or, si le SDEL constate effectivement l'affectation principalement résidentielle du périmètre dans lequel est situé le PQ, il le qualifie surtout de « secteur à dominante résidentielle avec desserte en transports publics forte, au sein duquel une urbanisation compacte et une densification sont à favoriser ». Les parcelles comprises dans le périmètre du PQ répondent ainsi à tous les critères répertoriés pour permettre une densification.

La densité humaine doit quant à elle être quelque peu relativisée. En effet, l'augmentation en nombre d'habitants des parcelles vides qui ont fait l'objet du refus de permis de construire en 2010 (parcelles n^{os} 113, 114 et 117) est de 35 habitants supplémentaires par rapport à la réglementation actuelle. Ce chiffre se base sur la moyenne cantonale de 50 m² de surfaces de plancher déterminantes par habitant. Or, on constate dans les faits qu'à Pully, cette moyenne qui fait référence dans les projets de PQ est souvent sous-estimée.

Bruit

L'étude acoustique menée dans le cadre du PQ se base sur les comptages de trafic effectués en 2010, comptages les plus récents à disposition lors de l'élaboration du PQ. On constate toutefois que l'augmentation de trafic engendrée par la densification du périmètre reste marginale en regard du trafic mesuré en 2010 et n'aurait donc quasiment aucune influence sur le niveau de bruit mesuré. A titre indicatif, une augmentation du trafic de l'ordre de 25 % correspond à une augmentation de 1 décibel.

Par ailleurs, les comptages 2015 effectués par Lausanne-Région permettent d'observer, à Pully, une baisse générale du trafic journalier moyen de l'ordre de 10 % sur l'ensemble du territoire en 10 ans. Cette évolution générale du trafic laisse ainsi penser que les niveaux sonores estimés dans l'étude acoustique seraient plutôt surévalués. Quoiqu'il en soit, le RPQ exige qu'une nouvelle étude acoustique soit de toute manière réalisée lors de la demande de permis de construire (art.6 RPQ).

On relève, au surplus, que les valeurs limites ne sont que très légèrement dépassées (1 à 2 dB), et que ce dépassement est très localisé (coin Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle n° 118 et flanc Sud-Est du périmètre sis sur la parcelle n° 4026). S'agissant de périmètres d'implantation et non de projets de bâtiments concrets, il n'est pas certain que les immeubles prévus soient réalisés aux emplacements où les valeurs sont dépassées. En outre, au vu du dépassement minime, diverses mesures constructives préconisées dans le RPQ et aisées à mettre en place (système de vitrage « en chicane » ; loggia avec plafond et éventuellement parois absorbantes ; affectation des locaux concernés à un usage non sensible au bruit) permettront de respecter ces valeurs au stade du permis de construire, ce qui satisfait aux exigences légales.

A noter encore que la Ville de Pully mène actuellement une étude d'assainissement du bruit routier sur l'ensemble de son territoire. Dans ce cadre, il est envisagé de poser un

revêtement phono-absorbant sur le chemin des Roches. Ce type de mesures permettrait de réduire les nuisances sonores de 1 à 3 décibels en fonction du type de revêtement choisi.

En définitif, il ne se justifie aucunement, au stade du PQ, de déplacer les périmètres concernés, au mépris des considérations relatives à la bonne intégration qui ont conduit les auteurs du plan à les implanter où ils se trouvent.

Accès

Le projet d'aménagement routier ne sera mené à bien que si le PQ est adopté. Ce projet a d'ailleurs été initié afin de faciliter l'accès aux parcelles qu'il est prévu de construire. Il est par conséquent naturel que le projet routier soit dimensionné en fonction des constructions qui pourront prendre place dans le périmètre desservi par l'impasse du ch. des Roches.

Selon la norme VSS 640 045, les routes qui sont destinées à desservir entre 31 et 150 unités de logement sont qualifiées de routes d'accès. Tel est le cas de l'impasse du ch. des Roches.

Cette norme précise que, dans la conception de telles routes, « on évitera de longs tronçons presque rectilignes, susceptibles d'inciter à rouler à des vitesses élevées » (ch. 5). Elle précise aussi que « les caractéristiques du tracé et du profil en travers, ainsi que les conditions de visibilité, qui déterminent l'image visuelle de la route, doivent agir comme des modérateurs de vitesse. Pour cela, il est souvent utile de briser la régularité et l'uniformité dans le sens longitudinal et de diversifier les abords de la route » (ch. 6).

L'impasse des Roches est courte (environ 60 m). Comme le soulignent les opposants, elle présente aujourd'hui un profil général non rectiligne, en pente et relativement étroit, qui incite déjà les véhicules qui l'empruntent à rouler prudemment. Toutefois, en application de la norme VSS 640 201, la route est suffisamment large pour que deux voitures puissent se croiser à faible vitesse dans les portions rectilignes de l'impasse. Pour la portion sinueuse, l'amélioration des conditions de visibilité apportée par la taille de la haie, permettra aux véhicules de s'accorder la priorité. En particulier, les véhicules montants devront laisser la priorité aux véhicules sortants avant de s'engager dans l'impasse. Vu la faible longueur de la portion sinueuse et les faibles charges de trafic attendues, ce cas de croisement est admissible.

L'aménagement d'un trottoir délimité par une bordure franchissable, devrait, en plus d'améliorer la sécurité des piétons, créer un rétrécissement visuel de la chaussée ayant un effet ralentisseur sur les véhicules. Ainsi, non seulement l'accès prévu présente toute les garanties de sécurité et d'adéquation à la circulation qui l'empruntera, mais son réaménagement représente une amélioration notable par rapport à la situation qui prévaut actuellement. Dans ces circonstances, la sécurité des piétons est garantie.

Les hypothèses de calcul retenues pour l'estimation du trafic se basent sur les normes VSS en vigueur. Dans le cas du stationnement, aucun coefficient de réduction n'est donc

appliqué au stade du PQ (la norme prévoit des réductions uniquement pour les surfaces de bureaux ou de commerces). En l'occurrence, la démonstration que l'impasse peut absorber le flux supplémentaire de trafic ne justifie pas de descendre en dessous des normes.

Il est inévitable que de nouvelles constructions induisent une augmentation de la circulation et donc des nuisances sonores. Dans le cas présent, les études de mobilité réalisées dans le cadre du PQ, montrent qu'elles restent toutefois marginales et le trafic conforme aux normes VSS. Le respect des normes de protection contre le bruit a du reste été démontré dans l'étude acoustique incluse dans le rapport d'aménagement.

Accès au parking souterrain

La Municipalité rappelle d'abord que le principe d'accessibilité des véhicules motorisés au parking souterrain est noté à titre indicatif sur le plan. L'entrée du parking devra quant à elle se situer conformément au PQ, en retrait de la limite parcellaire à l'intérieur du périmètre des constructions souterraines.

Indépendamment de ce qui précède, l'accès au parking souterrain par le fonds n° 114 est le plus naturel, dès lors qu'il permet d'emprunter une route déjà existante et pouvant aisément être aménagée pour satisfaire aux prescriptions légales. En outre, vu la dénivellation du terrain, une entrée pourra être aménagée de plain-pied dans le parking souterrain, évitant ainsi la construction de rampes d'accès inesthétiques et susceptibles de générer des nuisances sonores accrues.

La traversée de l'impasse par des piétons ne présente aucun danger particulier, vu la configuration des lieux et le niveau de trafic attendu. L'aménagement d'un trottoir continu donnera la priorité aux piétons sur les véhicules accédant au futur parking souterrain. En outre, la norme VSS 640 045 prévoit qu'une telle traversée ne nécessite, dans la règle, pas de mesures particulières (ch. 5).

S'agissant de la présence de places de jeux à proximité, il est loisible aux propriétaires du fonds d'installer une clôture en bordure de leur propriété, afin d'améliorer la sécurité de l'espace de jeux (balançoires) qu'ils ont installé en bordure de route.

Dès lors, il ne se justifie pas, selon la Municipalité, de déplacer l'entrée du parking à un autre emplacement.

Destination des bâtiments

La mixité des affectations est encouragée par les planifications de rang supérieur en particulier le PDCn (notamment Ligne d'action B3), le PALM (orientation 3, p. 80) et le PDCom (p.22).

Le PQ reprend ainsi les dispositions actuelles du RCTAC en ce qui concerne les affectations dans la zone de moyenne densité (art. 36). Sont autorisés par exemple les bureaux, les

institutions scolaires et éducatives, culturelles et religieuses, ou les établissements médico-sociaux.

Dans le cas présent, la Municipalité ne voit pas de raison d'être plus restrictif que le RCATC et tient à ce que des activités puissent prendre place dans ce périmètre, pour autant qu'elles soient compatibles avec une vocation résidentielle.

Implantation et hauteur des bâtiments

Aux termes de l'art. 66 al. 1 LATC, le PQ peut s'écarter des normes du plan d'affectation. Dès lors, les auteurs du plan ont déterminé l'implantation des périmètres d'évolution des constructions en fonction des caractéristiques propres au quartier. Cet examen a été opéré en tenant compte des distances actuelles entre les bâtiments et de la déclivité du terrain, mais aussi des mesures d'intégration qui sont prescrites par le PQ, notamment en ce qui concerne l'aménagement des abords des bâtiments et des plantations. Les mesures précitées permettent une intégration optimale des futurs bâtiments.

En autorisant des constructions de 6 étages, le PQ permet de répondre aux objectifs de densification initiaux tout en limitant l'empreinte au sol des bâtiments. Cette solution permet en outre d'optimiser les dégagements et les vues entre les bâtiments, de libérer un maximum de surface pour l'aménagement d'espaces verts de qualité et finalement de garantir le maintien d'un maximum de pleine-terre.

La Municipalité veillera (comme elle l'a déjà démontré en refusant un premier projet de construction sur les parcelles centrales) à ce que les nouveaux immeubles et l'aménagement de leurs abords soient conçus de manière à garantir le respect des principes établis par le PQ et soulevés par les opposants.

Elle considère donc qu'il ne se justifie pas de modifier la hauteur ni de déplacer les périmètres d'évolution des constructions figurés sur le plan.

Hauteur des bâtiments

On peut renvoyer à ce qui a été écrit ci-avant.

Risques géologiques

Dans le cadre des études préliminaires, la Municipalité s'est assurée, sur la base des nouvelles cartes cantonales mises à jour, que le périmètre du PQ n'était exposé à aucun danger naturel connu. La Municipalité considère ainsi que la demande des opposants ne concerne pas l'étape de la planification, dont la Commune est responsable : elle devra être formulée au moment où un projet de construction sera soumis à l'enquête publique.

Pesée des intérêts

Le PQ est la résultante d'une pesée soigneuse des nombreux intérêts publics et privés en présence. En l'occurrence, il s'agit de concilier les objectifs de densification, de protection du patrimoine, ainsi que les intérêts privés de chacun des propriétaires et habitants du périmètre.

S'agissant de terrains situés en zone à bâtir, il n'est évidemment pas question d'interdire toute construction. L'alternative à disposition consistait, pour les autorités communales, à admettre que les parcelles libres soient construites en application des dispositions en vigueur, ou à établir un projet de plan spécial, plus précis, adapté aux caractéristiques du lieu, et permettant une intégration plus fine desdites constructions. C'est cette seconde alternative qui a été privilégiée, notamment à la demande d'une majorité des propriétaires du quartier.

Ainsi, le PQ pose diverses exigences quant aux futurs bâtiments (toiture végétalisée, périmètres d'implantation) et à leurs abords (plantations et autres aménagements, garage souterrain) qui garantissent une excellente intégration des futures constructions, tout en optimisant l'utilisation de l'espace à disposition. La Municipalité veillera encore à ce que les prescriptions précitées soient respectées lorsque des projets concrets lui seront soumis. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

Le projet de plan doit permettre un traitement unitaire du périmètre, qui bénéficiera également aux actuels habitants.

La procédure d'établissement du PQ, combinée à celle du réaménagement de l'impasse du ch. des Roches, permettra la mise en place d'un accès adapté aux besoins (par le réaménagement de ladite impasse) sans créer de nouveaux espaces de circulation en surface (grâce à l'obligation d'aménager un garage souterrain).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.1.10. Opposition de MM. Eric Jéquier, Mme Mireille Jéquier, M. Vincent Jéquier, Mme Yolande Lefebvre Jéquier et de Mme Martine Chiaradia, copropriétaires du fonds n° 450 (av. de Rochettaz 10)

4.1.10.1. Motifs de l'opposition

Opposition au plan de quartier « Roches-Rochettaz » mis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Les copropriétaires soussignés de la PPE, avenue de Rochettaz 10 (No. 3866 a), immeuble faisant partie du plan de quartier « Roches-Rochettaz », vous font part de leur opposition à ce plan de quartier pour les raisons décrites ci-dessous.

Nous sommes surpris par le projet de densification élevée prévu par le projet du plan de quartier « Roches-Rochettaz ». Notre opposition porte cependant essentiellement sur la hauteur maximale autorisée des constructions par le plan de quartier (à savoir 19 m, rez + 5 étages), soit 1 mètre de plus que le plus haut bâtiment existant, l'ancien immeuble (482 a) situé à l'EST du plan de quartier. Nous vous invitons à vous rendre compte sur place de l'effet désastreux de tels bâtiments sur l'environnement; des toits plats et de très hautes façades porteraient gravement atteinte au caractère du quartier. La pose de gabarits nous paraît donc indispensable pour apprécier l'impact de tels bâtiments.

Nous demandons que seule l'utilisation totale du COS (le rapport de la surface bâtie divisée par la surface totale en zone à bâtir) soit autorisée, d'où la possibilité exclusive de construire des immeubles rez + 4 étages. Le Règlement du plan de quartier devrait ainsi être modifié en excluant la possibilité d'une utilisation réduite du COS avec la même surface brute utile de planchers. Cette disposition permet en effet la construction d'immeubles rez + 5 étages. L'architecte qui a conçu ce plan de quartier prétend que des « coulées végétales » entre les bâtiments atténueront l'effet de masse de ces derniers. Combien de temps faut-il pour que des arbres atteignent la hauteur de 19 m?

En conclusion, notre opposition ne vise pas le concept du plan de quartier mais concerne la hauteur excessive des immeubles qui pourraient être construits. Nous préconisons donc que la solution rez + 4 étages soit la seule autorisée par le plan de quartier «Roches-Rochettaz». A noter que deux immeubles récemment construits au bas du chemin de la Clergère ne comportent que 4 niveaux habitables.

En vous remerciant de prendre en compte notre opposition, nous vous prions d'agréer Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

4.1.10.2. Détermination de la Municipalité

La Municipalité tient à préciser que le gabarit des périmètres d'évolution des constructions qui délimitent l'emprise au sol et la hauteur des futurs bâtiments ont été déterminés suite à une analyse fine des caractéristiques du périmètre. Diverses considérations ont été déterminantes :

- Les hauteurs autorisées par le PQ ne s'écartent pas significativement de celles observées sur le site. L'immeuble Heimatstil, recensé en note *3*, présente, par exemple, une hauteur au faîte de 19 m.
- En outre, il convient également de prendre en considération l'évolution que subira le quartier. Il apparaît ainsi que les planifications précitées encouragent la densification. Le centre de Pully et les quartiers qui le prolongent, comme celui de Roches-Rochettaz, sont appelés à être progressivement densifiés. Le plan d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude », récemment adopté, constitue à ce titre un bon exemple. Les parcelles déjà bâties du périmètre se voient d'ailleurs également octroyer des droits à bâtir supplémentaires, si bien que les différences de gabarits sont appelées à s'atténuer au fil du temps.
- Le gabarit des périmètres d'évolution des constructions tient compte de la morphologie du terrain, lequel présente une pente relativement importante (dénivellation de 21 m entre le haut et le bas du périmètre).

En autorisant des constructions de 6 niveaux (au lieu de 5), le PQ permet de répondre aux objectifs de densification initiaux tout en limitant l'empreinte au sol des bâtiments. Cette

solution permet également d'optimiser les dégagements et les vues entre les bâtiments, de libérer un maximum de surfaces pour l'aménagement d'espaces verts de qualité et finalement de garantir le maintien d'un maximum de pleine-terre.

Les principes d'aménagement mis en place par le plan (coulisses vertes, toitures végétalisées ; voir art. 21 et 22 RPQ) sont destinés à minimiser l'impact des nouvelles constructions et à favoriser leur intégration. Le rapport d'examen préalable des services cantonaux souligne d'ailleurs l'excellente intégration paysagère des futures constructions.

Plusieurs dispositions du PQ permettront aux coulées vertes de jouer leur rôle d'intégration dès leur plantation. Le règlement prévoit ainsi l'obligation de planter un minimum de 16 arbres majeurs dans chacune des coulisses. Il spécifie également que ces plantations devront se réaliser selon les principes décrits dans le rapport 47 OAT. La végétation de ces coulisses devra ainsi s'exprimer à différentes échelles : arbres de haute futaie pour répondre à l'échelle du construit, une strate arbustive pour offrir une échelle intermédiaire entre le pré et les arbres et enfin une couverture végétale au sol.

Les éléments qui précèdent permettent de conclure qu'il ne se justifie pas, au stade du plan, de brider excessivement les possibilités de construction. En effet, les spécificités du périmètre et les diverses mesures préconisées dans le PQ permettent de réaliser des constructions du type de celles qui sont prévues, tout en garantissant la bonne intégration de celles-ci. La Municipalité veillera à ce que les projets concrets qui seront présentés respectent les principes d'intégration stricts qui ont été définis dans le plan. Il est d'ailleurs prévu que les projets en question lui soient soumis dès le stade des étapes préliminaires (art. 4 RPQ).

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.1.11. Opposition du Dr Sylvia Mottet, exploitant un cabinet de pédiatrie sur le fonds n° 443 (ch. des Roches 9)

4.1.11.1. Motifs de l'opposition

OPPOSITION

Mesdames, Messieurs,

Je me permets de soutenir personnellement l'opposition au PQ « ROCHES- ROCHETTAZ », formulé par les Copropriétaires de la PPE LAMARTINE A.

Comme Médecin Spécialiste en Pédiatrie j'exploite mon cabinet médical au rez sup ouest de l'immeuble Chemin des Roches 9 depuis 25 ans.

Mon activité professionnelle ensemble avec l'activité professionnelle de mon collègue le Docteur von Fliedner, Médecin Spécialiste en Hématologie / Oncologie au rez sup est, implique une fréquentation de 50 à 100 patients par semaine. Les patients pédiatriques, donc des enfants malades de tout âge arrivent en général transportés par leurs parents en voiture ou bien en poussette. Les patients oncologiques, la plupart des personnes âgées ou

très âgés arrivent en voiture ou en taxi. Les urgences graves sont transportées si nécessaire en ambulance.

Il est donc indispensable, pour que nous puissions pratiquer notre profession dans des meilleures conditions, que l'accès au Chemin des Roches 9 soit aussi facile ainsi que aussi sûr que possible. Cependant le PQ prévoit une augmentation significative du trafic et ceci dans l'impasse des Roches qui est particulièrement étroite, ne permettant même pas le croisement de 2 véhicules.

En plus le risque d'accident et de collision, en particulier avec nos patients sera sensiblement augmenté.

J'aimerais préciser que les travaux prévus, surement de longue durée, ainsi que l'augmentation du trafic par la suite vont nuire à la réputation de nos cabinets, qui sont appréciés pour leurs accessibilités facile et leur calme. Nous nous attendons à une baisse significative de la fréquentation de nos cabinets, donc à une baisse de nos revenus notable.

Veillez donc prendre note de mon OPPOSITION déterminée.

Veillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expressions de mes sentiments les plus distingués.

4.1.11.2. Détermination de la Municipalité

La Municipalité rappelle que l'impasse des Roches, une fois réaménagée répondra aux exigences de la norme VSS 640 045 pour les routes d'accès.

En l'occurrence, le projet ne prévoit aucune modification des gabarits de la chaussée puisque l'aménagement d'un trottoir franchissable permettra de conserver l'intégralité de la largeur de l'impasse. L'accessibilité en voiture à l'immeuble du ch. des Roches n° 9 sera donc assurée à terme dans les mêmes conditions qu'aujourd'hui.

De plus, l'impasse du ch. des Roches est courte (env. 60 m). Elle présente aujourd'hui un profil non rectiligne, en pente et relativement étroit pour une voie à double sens, qui incite les véhicules qui l'empruntent à rouler prudemment. L'aménagement d'un trottoir délimité par une bordure franchissable, devrait, en plus d'améliorer la sécurité des piétons, créer un rétrécissement visuel de la chaussée qui aura un effet ralentisseur sur les véhicules. Ainsi, non seulement l'accès prévu présente toute les garanties de sécurité et d'adéquation à la circulation qui l'empruntera, mais son réaménagement représente une amélioration notable par rapport à la situation qui prévaut actuellement.

Dans le cadre des travaux de l'Impasse du ch. des Roches, la Ville prendra toutes les mesures possibles pour limiter au maximum les nuisances pour les riverains.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

4.2. Projet de l'impasse du ch. des Roches

4.2.1. Procédure de consultation du projet routier

4.2.1.1. Examen préalable par la Direction générale de la mobilité et des routes (ci-après DGMR)

Le dossier relatif au projet routier a été transmis pour examen préalable le 15 décembre 2014 au Département des infrastructures et des ressources humaines (ci-après DIRH). En date du 6 mars 2015, la DGMR a préavisé favorablement ce projet et fait quelques remarques qui ont été prises en compte pour le dossier de mise à l'enquête, notamment la mise en place d'un épaulement de la chaussée plus adapté et l'amélioration des conditions de visibilité (la haie sise à l'intérieur de la courbe, au Sud de la parcelle n° 4027, devra être taillée à une hauteur maximale de 60 cm).

4.2.1.2. Enquête publique pour les aménagements routiers

Le projet a été mis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai au 2015, parallèlement à celui de la mise en séparatif des collecteurs d'évacuation des eaux.

4.2.2. Procédure de consultation du projet de mise en séparatif des collecteurs d'évacuation des eaux

4.2.2.1. Examen par la Direction générale de l'environnement, division assainissement (ci-après DGE)

Le dossier concernant le réseau d'évacuation des eaux, tel que soumis à l'enquête publique, a été transmis pour examen le 23 avril 2015 à la DGE. Selon son courrier du 12 juin 2015, celle-ci a délivré l'autorisation cantonale requise au sens de l'art. 120 c LATC et a donné l'approbation découlant de l'article 25/6 LvPEP (la loi sur la protection des eaux contre la pollution).

4.2.2.2. Enquête publique pour la mise en séparatif des collecteurs d'évacuation des eaux

Conformément à la loi cantonale sur la protection des eaux contre la pollution (ci-après LPEP) du 17 septembre 1974, ce projet a été soumis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015.

4.2.3. Traitement des oppositions et observations

Cinq oppositions et observations ont été consignées sur les feuilles d'enquête ou envoyées à la Municipalité dans les délais et ainsi jugées recevables.

Comme le stipulent l'art. 13 al. 3 de la LRou et l'art. 58 al. 3 de la LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du projet.

4.2.3.1. Opposition de Mmes Jacqueline Challand et Anne-Marie Labarinas, administratrices de la PPE Résidence Lamartine A, ch. des Roches 9 (opposition collective, 6 opposants)

4.2.3.1.1 Motifs de l'opposition

Pully, le 18 mai 2015

« Messieurs,

Les Copropriétaires de la PPE LAMARTINE A ont plusieurs demandes impératives à faire concernant les travaux mis à l'enquête par vos services. A savoir :

1.- Coordination

Avant le début des travaux, nous vous demandons une coordination entre vos services et les copropriétaires pour la mise en place d'un agenda de vos interventions.

2.- Parking provisoire et chemin d'accès à l'immeuble No 9

La mise en place d'un parking de substitution pour les copropriétaires du chemin des Roches 9 et d'un chemin piétonnier et goudronné qui permette le passage des chaises roulantes, rollators etc. pour les personnes à mobilité réduite, ceci indépendamment des cabinets médicaux.

Il est absolument indispensable que ce chemin soit entretenu et déneigé en hiver. Les copropriétaires vous demandent de bien vouloir leur confirmer ce point important.

Ce parking, érigé sur la parcelle 113 du PQ et comportant 24 places devra être clairement défini, de même que chaque place réservée pour les copropriétaires.

Un accès carrossable permanent, chaque soir et en fin de semaine, à l'entrée de l'immeuble du chemin des Roches 9 doit être rendu possible par la pose de plaques métalliques.

3.- Protection de la propriété sur la parcelle 443

Les copropriétaires demandent une garantie de protection de leur propriété pendant toute la durée des travaux. En effet, les lourdes machines de chantier, les ouvriers ou tout autre intervenant risquent fort d'abîmer la haie qui borde leur propriété, ainsi que les arbustes et plantes qui font suite à la haie.

Par conséquent, les copropriétaires exigent la pose d'une barrière solide sur toute la longueur de la haie et des plantes et arbustes, y compris au niveau de l'entrée de l'immeuble.

D'autre part, les éventuels frais de remise en état devront être assumés par la Commune de Pully.

Les copropriétaires pensent qu'il serait nécessaire d'établir un constat de l'état de leur parcelle avant le début des travaux, de même qu'une fois ceux-ci terminés.

4.- Accès pour les pompiers, la police, les ambulances, la poste, la voirie

Dans le dossier de l'enquête sur les travaux à effectuer dans l'impasse du chemin des Roches, il n'est mentionné nulle part comment les services d'urgence, ainsi que la poste et les services de voirie pourront accéder aux immeubles en cas d'absolue nécessité.

Les copropriétaires désirent être renseignés sur ce point très important. Il est indispensable que ces services puissent accéder à la parcelle 443 durant les travaux.

5.- Indemnités en cas de retard des travaux

Nous espérons vivement que le délai de douze mois maximum ne sera pas dépassé. Si cela ne devait pas être le cas, nous entendons être indemnisés.

Nous attendons de votre part une proposition pour la fixation conventionnelle de cette indemnisation, avant le début des travaux.

OPPOSITIONS

6.- Introduction des nouveaux collecteurs sur la parcelle 443

Les copropriétaires s'opposent à l'emplacement prévu pour le raccordement entre les nouvelles conduites et les collecteurs de la parcelle 443 selon le plan de situation des collecteurs et réseaux électriques futurs, plan No 588 - 04.

Ils demandent que l'introduction des collecteurs sur la parcelle 443 soit déplacée de quelques mètres vers l'amont et se fasse donc au niveau de la terrasse en dalles, ceci de manière à conserver la haie existante.

7.- Emplacement des trois candélabres

Les copropriétaires s'opposent aux emplacements choisis selon le plan de situation des collecteurs et réseaux électriques futurs, plan No 588 - 04 pour la pose des trois candélabres

La parcelle 443 possède déjà deux candélabres. Or les nouveaux candélabres seraient posés à environ un mètre des candélabres existants. En conséquence, le candélabre le plus au sud devrait être déplacé vers le bas de l'impasse du chemin des Roches, mais une telle présence ne semble pas nécessaire, l'éclairage à cet endroit étant suffisant. Quant au deuxième candélabre, il devrait être déplacé en amont, au niveau du raccordement des collecteurs d'eau des parcelles 4027 et 4641, ceci afin que la lumière de ce nouveau candélabre n'entre pas directement dans les chambres à coucher, les fenêtres de ces dernières donnant directement sur l'impasse des Roches en ce qui concerne l'immeuble No 9.

Il serait également judicieux de déplacer les candélabres sur le côté est de l'impasse, du côté du trottoir, les câbles électriques étant posés sous le trottoir.

D'autre part, ces nouveaux candélabres ne feraient ainsi pas double emploi avec ceux existants sur la parcelle 443.

8.- Bordure du trottoir

Dans l'impasse des Roches, la hauteur de la bordure du trottoir demandée par le Canton est de 3 cm. Les copropriétaires s'opposent donc à une bordure de 4 cm de haut comme le désire la Commune de Pully.

Ils demandent également que ce trottoir ait une face biseautée côté route, afin qu'un fauteuil roulant électrique léger puisse l'emprunter.

Lors de la réfection de l'avenue des Cerisiers, il a été créé un trottoir avec une coupe en biseau sur la face côté route. Nous demandons le même travail.

Quant à la bordure séparant le chemin des Roches du trottoir existant, elle doit rester à zéro comme c'est le cas actuellement et ne pas être rehaussée pour devenir une bordure franchissable (cf plan aménagement routier No 588-01).

Toute bordure, même franchissable, entrave le déplacement des personnes à mobilité réduite.

Veillez agréer, Messieurs, nos salutations distinguées. »

4.2.3.1.2 Détermination de la Municipalité

1.- Coordination

Une séance d'information aura lieu environ 1 mois avant le début des travaux, en présence de l'entreprise adjudicataire, pour informer les habitants de tous les immeubles concernés de l'organisation du chantier.

2.- Parking provisoire et chemin d'accès à l'immeuble n° 9

Les opposants auront accès au parking de substitution dont la réalisation est prévue dans le projet. Les places de ce parking seront attribuées nominativement. Le chemin d'accès au parking sera goudronné et entretenu par le Service de la voirie, notamment en ce qui concerne le déneigement.

L'accès piétonnier à l'immeuble n° 9 sera garanti en tout temps par la mise en place d'une passerelle pour se rendre au parking provisoire ou en revenir. Les accès des véhicules à l'immeuble n° 9 et aux autres bâtiments concernés seront rétablis au fur et à mesure de l'avancement du chantier, avec la pose d'une plaque métallique carrossable si nécessaire.

3.- Protection de la propriété sur la parcelle n° 443

L'entreprise adjudicataire des travaux mettra tout en œuvre afin de conserver, dans la mesure du possible, la haie ainsi que les plantes et arbustes longeant la parcelle pendant toute la durée des travaux.

Une barrière de protection sera mise en place par l'entreprise sur toute la longueur de la propriété afin de protéger au mieux ces arbustes.

Si la haie, les arbustes ou les plantes étaient endommagés, les frais de remise en état de ceux-ci seraient alors assurés par la Commune.

Les remises en état de tous les dommages qui pourraient être générés par les travaux seraient assumées par la Commune. Par conséquent, la Municipalité confirme que des constats de l'état de toutes les parcelles situées à proximité de l'impasse du ch. des Roches seront établis avant le début des travaux. Ces constats serviront de référence en cas de litige après la remise en état des parties privées touchées par les travaux.

4.- Accès pour les pompiers, la police, les ambulances, la poste, la voirie

Les services d'urgence seront renseignés en tout temps par Police Est Lausannois (PEL) sur les possibilités d'accès aux bâtiments et prendront les mesures nécessaires afin de pouvoir mener à bien leur mission.

De plus, le service postal sera assuré. Pendant la durée des travaux, les employés des services postaux distribueront le courrier en empruntant le cheminement qui débouche sur

le parking ou, lorsque l'avancement des travaux le permettra, l'impasse du ch. des Roches.

Les services de voirie ne pourront plus accéder à l'impasse pendant la durée des travaux. De ce fait, la récolte des déchets par OPEO SA s'effectuera à l'entrée du ch. des Roches. L'entreprise adjudicataire des travaux collaborera à l'acheminement des différents containers de surface se trouvant sur l'impasse du ch. Roches jusqu'à son entrée pendant toute la durée des travaux. Ainsi, les services de voirie seront assurés de la même manière qu'aujourd'hui.

5.- Indemnités en cas de retard des travaux

La durée des travaux annoncée par la DTSl a été établie sur la base d'autres projets similaires réalisés sur le territoire pullièran. L'expérience acquise permet d'établir un planning assez précis de la durée du chantier. Cependant, l'entreprise peut en tout temps être confrontée à divers problèmes non maîtrisables tels que la présence de conduites souterraines non répertoriées, de roche (molasse) ou d'eau dans le terrain. Ces différents éléments non prévisibles pourraient prolonger la durée annoncée des travaux.

Diverses dispositions exceptionnelles sont prévues telles que la mise en place d'un parking provisoire entre autres. Par conséquent, la Municipalité n'entend pas offrir d'indemnités aux propriétaires touchés.

6.- Introduction des nouveaux collecteurs sur la parcelle n° 443

La Municipalité prend en compte la demande des opposants et, par conséquent, modifiera sur le plan n° 588-04 l'emplacement des collecteurs futurs de quelques mètres en amont, au niveau de la terrasse en dalles.

7.- Emplacement des 3 candélabres

Dans les virages, les normes recommandent de placer les candélabres à l'extérieur de la courbe. Compte tenu de la faible importance du trafic et des vitesses peu élevées, il pourrait tout à fait être dérogé à cette règle. La Commune recommande toutefois aux opposants de maintenir un éclairage du côté Ouest. En effet, la projection lumineuse des candélabres résidentiels est asymétrique, éclairant davantage vers l'avant que vers l'arrière. Avec le positionnement proposé, les chambres à coucher de l'immeuble n°9 devraient être mieux protégées de la lumière qu'avec des luminaires situés à l'Est. En ce qui concerne le reste de l'éclairage, son intensité sera établie conformément aux normes en la matière.

8.- Bordure du trottoir

La Municipalité prend en compte la demande des opposants. Par conséquent, la future bordure séparant le trottoir de la chaussée aura une hauteur de 3 cm au lieu des 4 cm initialement prévus. Sa face sera biseautée comme prévu dans le plan de mise à l'enquête.

La Municipalité ne souhaite pas supprimer l'aménagement prévu dans les plans mis à l'enquête concernant le débouché sur le ch. des Roches. Cet aménagement améliore la

sécurité des piétons, réduit la vitesse des véhicules et correspond à ceux installés à l'av. de Belmont et au ch. des Graminées, donnant ainsi une identité commune aux entrées des rues latérales.

La Municipalité propose de lever cette opposition

4.2.3.2. Opposition de Mmes Odile et Catherine Stucki, M. et Mme Jérôme et Jacqueline Vodoz, M. et Mme Carlos Jesus Nogueira et Cécilia Nogueira Ferreira, M. Dariush Zirakzadeh, M. et Mme Claude et Simone Gerber, M. et Mme Gabriele et Luisa Bassi et M. Michel Pasquier, PPE Résidence Lamartine B, ch. des Roches 11 (opposition collective, 12 opposants)

4.2.3.2.1 Motifs de l'opposition

Pully, le 18 mai 2015

« Messieurs,

Référence est faite au dossier d'enquête publique « Impasse du chemin des Roches » du 25 avril au 25 mai 2015

Nous vous adressons la présente en tant que propriétaires de l'ensemble des lots de la propriété par étages LAMARTINE B constituée sur la parcelle 4641 de votre Commune, sise au chemin des Roches 11.

Nous avons pris connaissance du projet mis à l'enquête.

A cette occasion, nous avons pu constater que ce dernier prévoit notamment la création d'un trottoir franchissable, l'exécution de travaux de mise en séparatif des collecteurs, l'abattage de plusieurs arbres, la pose de trois candélabres pour éclairer le chemin des Roches ainsi que la création d'un parking provisoire et d'un chemin d'accès.

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).

Nous ne sommes pas opposés au principe de la réalisation des travaux mis à l'enquête en l'espèce.

Nous souhaitons cependant obtenir les renseignements et garanties suivants :

1.- Abattage d'arbres

Le projet des aménagements routiers et souterrains du 17 avril 2015 prévoit l'abattage de neuf arbres afin de permettre la pose des collecteurs d'eaux claires et eaux usées sur la parcelle 114 de Pully.

Ces arbres présentent un intérêt capital pour notre parcelle.

En effet, la construction d'un immeuble sur la parcelle 114 de Pully est envisagée.

Les dits arbres font office d'écran de verdure, réduisant ainsi de manière importante l'impact visuel d'un éventuel futur bâtiment et la vue des futurs propriétaires de celui-ci sur notre parcelle.

Le projet ne prévoit cependant pas la plantation de nouveaux arbres, en remplacement de ceux dont l'abattage est prévu.

A ce titre, la création de coulisses végétales compensatoires telles que prévues par le projet ne pallie pas ce problème.

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 notre parcelle seront à termes identiques à ceux des arbres existant avant le début des travaux envisagés.

2.- Parking provisoire

Lors de la séance d'information, il a été précisé que la durée des travaux envisagés sera de 8 à 12 mois.

Au cours de cette période, nous serons privés de l'usage de nos places privées respectives.

Afin de limiter les inconvénients liés aux travaux susmentionnés, le projet prévoit la création d'un parking provisoire de 24 places de parc (2.50 mètres x 5 mètres) sur la parcelle 113 de Pully.

Nous exigeons donc que les dites places de parc soient clairement délimitées et identifiées grâce à la pose de panneaux confirmant, par exemple par l'indication des numéros de plaques minéralogiques, que ces places nous sont réservées.

3.- Chemin d'accès

Le projet prévoit la création d'un cheminement piétonnier d'une largeur de 1.2 mètre reliant le parking susmentionné à l'immeuble édifié sur la parcelle 4641.

Le projet est muet quant au revêtement du dit cheminement.

Nous souhaitons obtenir la confirmation que celui-ci sera goudronné et qu'il permettra ainsi l'accès à notre immeuble en chaise roulante, en déambulateur, avec des chariots de course, etc...

Nous prions également de bien vouloir nous confirmer que le dit chemin sera entretenu et déneigé en hiver.

A ce titre, nous exigeons que le premier passage de la déneigeuse intervienne avant 8h00 du matin durant les jours ouvrables

4.- Protection de la parcelle 4641

Pendant la durée des travaux, il est à craindre que des machines de chantier, des ouvriers, des usagers du parking provisoire ou tous autres piétons détériorent par leur passage le gazon de notre parcelle.

Dès lors, nous exigeons que la protection de notre parcelle soit assurée par la pose de barrières solides en bordure de celle-ci.

En plus, nous exigeons que les éventuels frais de remise en état soient assumés par votre Commune.

A cet égard, nous entendons qu'un constat de l'état de notre parcelle soit établi avant le début des travaux, puis une fois ceux-ci terminés.

5.- Indemnités en cas de retard des travaux

Comme sus-rappelé, la durée des travaux est estimée à 12 mois au maximum.

Nous espérons vivement que ce délai ne sera pas dépassé.

Si tel ne devait pas être le cas, nous entendons être indemnisés.

Nous vous remercions à cet égard de nous faire toute proposition pour la fixation conventionnelle de cette indemnisation avant le début des travaux.

6.- Accès à la parcelle 4641 de Pully

Votre projet ne fournit ni information ni garantie quant à l'accès aux immeubles concernés par la police, les sapeurs-pompiers, les ambulances, le service postal, le service de ramassage des ordures, etc...

Nous vous prions dès lors de bien vouloir nous indiquer comment l'accès de ces divers services à la parcelle concernée sera assuré durant les travaux.

Par ailleurs, nous souhaitons que toutes dispositions soient prises chaque soir et chaque week-end pour que l'accès à l'entrée du garage de notre immeuble soit rendu possible par la pose de plaques métalliques sur les fouilles ou par tous autres moyens.

D'avance, nous vous remercions de votre prompte réponse, et restons dans l'attente de celle-ci avant l'échéance du délai d'opposition au projet concerné.

Sans réponse satisfaisante de votre part dans ce délai, vous voudrez bien considérer que la présente vaut opposition au projet mis à l'enquête.

Veillez croire, Messieurs, à l'expression de nos sentiments distingués. »

4.2.3.2.2 Détermination de la Municipalité

1.- Abattages d'arbres

En l'espèce, la mise en séparatif des collecteurs répond à un intérêt public évident (en soi et indirectement pour permettre la densification du quartier, conformément aux objectifs posés par les plans supérieurs).

Les auteurs du plan ont défini un tracé épargnant, autant qu'il était possible (compte tenu de la densité des plantations), les arbres en bon état.

Cependant, le tracé des nouvelles canalisations a dû aussi être dessiné en fonction d'impératifs techniques (notamment de la déclivité du terrain, des raccordements aux canalisations existantes, de la nécessité d'un tracé aussi rectiligne que possible), juridiques (accord du propriétaire des fonds concernés pour la création des dites canalisations) et pratiques (possibilité de coordonner les travaux de construction des canalisations avec ceux des futurs immeubles).

Dans ces circonstances, le tracé choisi est celui qui préserve au mieux les différents intérêts précités. Il a d'ailleurs reçu l'aval de la DGE - Division biodiversité et paysage, moyennant que l'abattage des arbres ait lieu hors des périodes de nidification et qu'une distance suffisante soit maintenue par rapport aux arbres à conserver.

En outre, vu le projet souterrain, il est impossible de replanter des arbres au même endroit.

Finalement, le plan de quartier prévoit des dispositions afin de garantir une arborisation sur l'ensemble du périmètre (art. 22).

2.- Parking provisoire

Les opposants auront accès au parking de substitution dont la réalisation est prévue dans le plan. Les places de ce parking seront attribuées nominativement.

3.- Chemin d'accès

La Municipalité confirme que le chemin d'accès au parking sera goudronné.

Il sera entretenu par le Service de la voirie, notamment en ce qui concerne le déneigement, lequel aura lieu aussi rapidement que possible dans le cadre du programme de déneigement. Celui-ci est établi en fonction des conditions climatiques et des accès à dégager de façon prioritaire. Selon l'intensité des intempéries, ledit service ne peut garantir un déneigement complet du réseau routier de Pully avant 08h00.

La norme 640 238 sur le trafic des piétons et des deux-roues légers stipule une pente maximale de 6 % pour les usagers en chaise roulante.

Le chemin provisoire projeté possèdera des pentes supérieures aux valeurs précitées. Par conséquent, selon la norme, il ne serait pas possible pour les usagers à mobilité réduite

d'emprunter ce cheminement. Cependant, la Municipalité rappelle que les pentes actuelles de l'impasse du ch. des Roches sont de l'ordre de 10 % à 15 %.

4.- Protection de la parcelle n° 4641

L'entreprise adjudicataire des travaux mettra tout en œuvre afin de ne pas détériorer le gazon de la parcelle n° 4641. Une barrière de protection sera mise en place par l'entreprise sur toute la longueur de la propriété afin de protéger les aménagements paysagers existants.

Les remises en état de tous les dommages qui pourraient être générés par les travaux seraient assumées par la Commune. Par conséquent, la Municipalité confirme que des constats de l'état de toutes les parcelles situées à proximité de l'impasse du ch. des Roches seront établis avant le début des travaux. Ces constats serviront de référence en cas de litige après la remise en état des parties privées touchées par les travaux.

5.- Indemnités en cas de retard des travaux

La durée des travaux annoncée par la DTSI a été établie sur la base d'autres projets similaires réalisés sur le territoire pullièran. L'expérience acquise permet d'établir un planning assez précis de la durée du chantier. Cependant, l'entreprise peut en tout temps être confrontée à divers problèmes non maîtrisables tels que la présence de conduites souterraines non répertoriées, de roche (molasse) ou d'eau dans le terrain. Ces différents éléments non prévisibles pourraient prolonger la durée annoncée des travaux.

Diverses dispositions exceptionnelles sont prévues telles que la mise en place d'un parking provisoire entre autres. Par conséquent, la Municipalité n'entend pas offrir d'indemnités aux propriétaires touchés.

6.- Accès à la parcelle n° 4641 de Pully

Les services d'urgence seront renseignés en tout temps par Police Est Lausannois (PEL) sur les possibilités d'accès aux bâtiments et prendront les mesures nécessaires afin de pouvoir mener à bien leur mission.

De plus, le service postal sera assuré. Pendant la durée des travaux, les employés des services postaux distribueront le courrier en empruntant le cheminement qui débouche sur le parking ou, lorsque l'avancement des travaux le permettra, l'impasse du ch. des Roches.

Les services de voirie ne pourront plus accéder à l'impasse pendant la durée des travaux. De ce fait, la récolte des déchets par OPEO SA s'effectuera à l'entrée du ch. des Roches. L'entreprise adjudicataire des travaux collaborera à l'acheminement des différents containers de surface se trouvant sur l'impasse du ch. Roches jusqu'à son entrée pendant toute la durée des travaux. Ainsi, les services de voirie seront assurés de la même manière qu'aujourd'hui.

L'accès piétonnier à l'immeuble n° 11 sera garanti en tout temps par la mise en place d'une passerelle pour se rendre au parking provisoire ou en revenir. Les accès des véhicules à l'immeuble n° 11 et aux autres bâtiments concernés seront rétablis au fur et à mesure de l'avancement du chantier, avec la pose d'une plaque métallique carrossable si nécessaire.

La Municipalité propose de lever cette opposition

4.2.3.3. Opposition de Mme Lucienne Hubler, M. et Mme Frédéric Pfyffer et Azucena Garcia Pfyffer, M. et Mme Daniel Vuffray et Nadine Vuffray Honegger, M. Yannick Mousquès, Mme Marie-Claire Fournier, M. et Mme Robert et Carole Novello, copropriétaires du fonds n° 4027 (ch. des Roches 15) et de M. Benjamin Vuffray, domicilié sur le fonds n° 4027 (ch. des Roches 15)

4.2.3.3.1 Motifs de l'opposition

Pully, le 22 mai 2015

« Motivations de l'opposition »

1.- Contestation de la classification de l'impasse en tant que « route d'accès » et non-respect des normes VSS

1. Nous contestons l'attribution « route d'accès » au sens de la norme VSS 640045.

En effet, selon cette norme, le chemin des Roches devrait desservir une zone jusqu'à 150 unités de logement, ce qui est loin d'être le cas. Le 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.

2. Si le projet abouti (enquête Lrou + attribution du crédit + enquête LATC du PPA) le trafic journalier moyen dans l'impasse passera à l'heure de pointe à un chiffre excédant 100 véhicules à l'heure et par nécessité deviendra une « route d'accès » dans le sens de la norme VSS 640045. Or le projet dans sa conception ne permet pas le croisement de deux automobiles car le gabarit d'espace libre (largeur) est insuffisant le long du tracé.

En effet, la norme VSS 640201 ne permet qu'un croisement de 2 véhicules légers en alignement pour une largeur de 4,45m. Le chemin des Roches présente un tracé sinueux et le profil type projeté est insuffisant et dangereux pour la sécurité des usagers, voitures et piétons. Nous rappelons que la norme exige des surlargeurs dans les courbes.

3. Le profil de cette future route ne semble pas comporter d'accotement, ni d'épaulement. Nous doutons de la pérennité d'un tel ouvrage

En conclusion, le chemin d'accès tel que projeté ne répond en aucun cas aux critères nécessaires pour desservir un nouveau PQ avec l'attribution normative de « route d'accès ».

2.- Aménagements routiers

Les aménagements prévus ne permettent pas de transformer l'impasse du chemin des Roches en une voie adaptée pour desservir les futurs bâtiments du plan de quartier.

1. Les manoeuvres de croisement et de rebroussement ne sont pas possibles sans débordement sur des parcelles privées ce qui est une violation du droit de la propriété aggravée par un risque de dégradation des aménagements extérieurs (espaces verts, arbustes, pelouses et pavés,...)

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. 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.

3. La sécurité des piétons n'est pas garantie

Un trottoir est prévu mais il est situé le long de la parcelle 4027, la seule à posséder un accès piétonnier privé sécurisé sur le chemin des Roches par des escaliers. Les habitants de Roches 9 et 11 vont devoir traverser l'impasse pour accéder au trottoir. Pour ceux de Roches 11 ce sera juste devant l'accès au parking souterrain.

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.

Il y aura aussi un risque certain pour les enfants de par la présence de 2 places de jeux en bordure d'une zone de forte circulation.

3.- Phase de travaux

Il est prévu que le parking provisoire comptera 24 places. S'il est uniquement destiné aux habitants de Roches 9, 11 et 15, cela devrait suffire. En effet, l'impasse dessert actuellement pour ces 3 bâtiments 27 places de parc dont 3 destinées aux cabinets médicaux. Par contre, si les travaux dans l'impasse ferment le débouché de l'impasse sur le chemin des Roches, alors, les habitants des Roches 3, 5 et 7 n'auront eux aussi plus accès à leurs places de parc. La capacité du parking sera alors insuffisante.

Afin de pouvoir conserver l'usage des places de parc (bien privé), nous demandons la garantie que les places du parking provisoire soient bien réservées aux riverains de l'impasse par une délimitation et une identification de ces places par la pose de panneaux (par exemple, panneaux sur lesquels sont écrits les numéros des plaques minéralogiques). Ceci afin d'éviter qu'elles soient occupées par des véhicules d'habitants du quartier ou des véhicules de passage (visiteurs, personnes travaillant sur le chantier,...)

Le dossier de mise à l'enquête est incomplet. Il n'explique pas comment les véhicules de sécurité (pompiers, ambulance, ...) et de voirie pourront accéder aux immeubles riverains de l'impasse pendant la phase de travaux prévue sur de longs mois.

4.- Collecteur d'évacuation des eaux - planification des travaux

L'étude du système d'évacuation des eaux du PPA «impasse des Roches» montre que la canalisation située à proximité de la limite du PPA est actuellement 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). »

4.2.3.3.2 Détermination de la Municipalité

1.- Contestation de la classification de l'impasse en tant que « route d'accès » et non-respect des normes VSS

Le projet d'aménagement routier ne sera mené à bien que si le plan de quartier est adopté. Ce projet a d'ailleurs été initié afin de faciliter l'accès aux parcelles qu'il est prévu de construire. Il est par conséquent naturel que le projet routier soit dimensionné en fonction des constructions qui pourront prendre place dans le périmètre desservi par l'impasse du ch. des Roches.

Selon la norme VSS 640 045, les routes qui sont destinées à desservir entre 31 et 150 unités de logement sont qualifiées de routes d'accès. Tel est le cas de l'impasse du ch. des Roches (Rapport 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire OAT, p. 13).

2.- Aménagements routiers

L'aménagement d'un trottoir franchissable conservera l'intégralité de la largeur de l'impasse afin de permettre le croisement des véhicules. Comme à l'heure actuelle, le croisement sera donc possible entre 2 voitures, ainsi qu'entre une voiture et un camion. Il en va de même pour les manœuvres de rebroussement.

Cette impasse est courte (environ 60 m), non rectiligne et en pente comme le soulignent les opposants, si bien que les véhicules qui l'emprunteront rouleront naturellement au pas. La norme VSS 640 045 précise d'ailleurs que, dans la conception de telles routes, « on évitera de longs tronçons presque rectilignes, susceptibles d'inciter à rouler à des vitesses élevées » (ch. 5). Elle précise aussi que « les caractéristiques du tracé et du profil en travers, ainsi que les conditions de visibilité, qui déterminent l'image visuelle de la route, doivent agir comme des modérateurs de vitesse. Pour cela, il est souvent utile de briser la régularité et l'uniformité dans le sens longitudinal et de diversifier les abords de la route » (ch. 6).

Il découle de ce qui précède que la visibilité doit être adaptée aux caractéristiques de la route. Dans ces circonstances, la Municipalité estime que la taille de la haie constitue la seule mesure nécessaire devant être mise en place.

Par rapport à la situation actuelle, la sécurité des piétons sera encore améliorée grâce à l'aménagement d'un trottoir, certes franchissable, mais bien visible et délimité. Comme déjà exposé ci-dessus, les voitures circuleront en outre au pas dans l'impasse. Dans ces circonstances, la sécurité des piétons est garantie.

Non seulement l'accès prévu présente toutes les garanties de sécurité et d'adéquation à la circulation qui l'empruntera, mais son réaménagement représente une amélioration notable par rapport à la situation qui prévaut actuellement, du point de vue de la sécurité des piétons.

3.- Phase de travaux

La Municipalité confirme que le parking provisoire sera réservé aux habitants du ch. des Roches n^{os} 9, 11 et 15 et que les places seront attribuées nominativement.

Les services d'urgence seront renseignés en tout temps par Police Est Lausannois (PEL) sur les possibilités d'accès aux bâtiments et prendront les mesures nécessaires afin de pouvoir mener à bien leur mission.

De plus, le service postal sera assuré. Pendant la durée des travaux, les employés des services postaux distribueront le courrier en empruntant le cheminement qui débouche sur le parking ou, lorsque l'avancement des travaux le permettra, l'impasse du ch. des Roches.

Les services de voirie ne pourront plus accéder à l'impasse pendant la durée des travaux. De ce fait, la récolte des déchets par OPEO SA s'effectuera à l'entrée du ch. des Roches. L'entreprise adjudicataire des travaux collaborera à l'acheminement des différents containers de surface se trouvant sur l'impasse du ch. Roches jusqu'à son entrée pendant toute la durée des travaux. Ainsi, les services de voirie seront assurés de la même manière qu'aujourd'hui.

4.- Collecteur d'évacuation des eaux - planification des travaux

Les travaux liés au plan de quartier Roches-Rochettaz offrent l'opportunité de remplacer les canalisations hydrauliquement insuffisantes (Annexe 6 - étape 1 du rapport hydraulique de la mise à l'enquête) et répondre ainsi aux mesures définies dans le Plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal. Les autres étapes seront également réalisées ultérieurement lors des travaux prévus sur le ch. de Rennier notamment. Les collecteurs existants à remplacer sur l'impasse du ch. des Roches sont en mauvais état et ne permettent pas d'acheminer les débits de projet.

De plus, avant de dévier les eaux du Carillet sur le ch. de Rennier, il faudra remplacer la canalisation existante dudit chemin actuellement sous-dimensionnée pour recevoir le bassin versant du Carillet.

4.2.3.4. *Opposition de Me Estoppey pour M. Jean-Baptiste Dembreville et Mme Marie Sallois Dembreville, copropriétaires de la parcelle n° 483 (av. de Rochettaz 14)*

4.2.3.4.1 *Motifs de l'opposition*

Pully, le 22 mai 2015

*« Monsieur le Syndic
Madame, Messieurs les Municipaux,*

Agissant au nom de Jean-Baptiste DEMBREVILLE et Marie SALLOIS DEMBREVILLE, domiciliés à 1009 Pully, Avenue Rochettaz 14, opposants, j'ai l'avantage de déposer, par la présente, leur

OPPOSITION

au projet de réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches

CONDITIONS DE RECEVABILITÉ

- I. *L'avocate soussignée agit en vertu d'une procuration de mandat qui est jointe aux présentes oppositions (pièce 1).*

Pour les besoins de la présente procédure, les opposant font élection de domicile en l'étude de leur conseil, Rue Pierre-Alex 11, Case postale 2130, 1630 Bulle 2, où toutes communications devront leur être adressées pour l'être valablement.

- III. *Le réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches a été mis à l'enquête publique dans la Feuille des avis officiels du No 33 du 25 avril au 25 mai 2015 (pièce 2).*

Lorsque le délai d'enquête échoit un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est reporté au premier jour ouvrable suivant (art. 19 al. 2 LPA; BOVAY ET AL., Droit fédéral et vaudois de la construction, p. 433).

En l'espèce, le 25 mai 2015 étant un jour férié (lundi de Pentecôte; art. 47 al. 1 LEmp; art. 123 al. 1 RLPers-VD), le délai d'opposition de 30 jours en vertu des art. 109 al. 1 LATC et 25 al. 5 LPEP doit être reporté au jour ouvrable suivant, soit le 26 mai 2015.

Partant, la présente opposition déposée ce jour auprès d'un bureau de poste suisse l'est incontestablement en temps utile.

- IV. *Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville sont propriétaires de la parcelle RF 483 de la Commune de Pully.*

Cette parcelle se trouve à proximité de l'Impasse du chemin des Roches. Actuellement, les piétons, qui passent par l'Impasse du chemin des Roches, transitent illégalement par la parcelle des opposants, le chemin public existant ayant été condamné.

Ils ont ainsi un intérêt manifeste à s'opposer au projet mis à l'enquête.

- V. *Il ne semble pas, en l'état, se poser d'autres questions de recevabilité.*

EN FAIT

Les opposants sont propriétaires de la parcelle RF 483 de la Commune de Pully.

- 2. 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.*
- 3. Les piétons transitent entre l'avenue de Rochettaz et le chemin des Roches passent donc illégalement par la parcelle des opposants, sur l'assiette de la servitude privée existante.*
- 4. Le projet mis à l'enquête tend à réaménager le sud du passage nord-sud. La partie nord longeant la parcelle RF 450 n'est toutefois pas réaménagée.*

MOTIVATION

Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville s'opposent au projet de réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches, pour les motifs suivants:

- a) *Signature des plans*

Le projet mis à l'enquête ne consiste pas seulement à "modifier ou compléter un réseau de canalisations" au sens de l'art 25 LPEP. Il s'agit également de la création d'un trottoir et d'une modification de chaussée.

Ces travaux supposent donc l'obtention d'un permis de construire.

Or, une demande de permis de construire doit être signée "par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds" (art. 108 al. 1 LATC).

En l'espèce, les propriétaires des parcelles RF 443 et 445 sont touchés par les travaux à exécuter et n'ont pas signés les plans, étant précisé que "la signature des plans par l'administrateur de la PPE est insuffisante" (RDAF 2007 I 146, n. 64).

L'exigence de signature n'est pas une simple prescription de forme: "à son défaut, le permis de construire doit être refusé" (RDAF 1992, 220).

Pour ce motif déjà, le réaménagement mis à l'enquête doit être refusé.

b) Partie nord du cheminement

Le réaménagement proposé n'inclut pas une réouverture et un aménagement de la partie nord du cheminement public.

Un tel procédé est arbitraire et viole l'égalité de traitement: la Commune tolère de facto le passage sur la parcelle des opposants et admet le refus de la parcelle 450.

La Commune doit au contraire réaménager l'entier du chemin public.

c) Protection des arbres

Selon l'art. 3 du règlement communal sur la protection des arbres, "sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm".

Plusieurs arbres à abattre sont ainsi protégés (p. 8 du descriptif). Si certains sont considérés comme étant en mauvais état. Les arbres 8 et 9 sont en bon état, respectivement en état moyen.

Il n'y a donc pas lieu d'abattre ces arbres, d'autant que les canalisations prévues pourraient passer plus à l'ouest, le long du DP 54, et éviter ainsi les arbres 8 et 9.

d) Mobilité douce

La route d'accès prévue doit permettre le croisement de deux voitures (largeur nécessaire: 4.4 m) et avoir un trottoir. Le croisement de deux voitures se fera donc en empiétant sur le trottoir qui sera créé.

Le trafic estimé sera de 95 mvts/h à l'HPS, soit 1-2 voitures par minutes. Dans un tel cas de figure, autoriser l'empiètement sur le trottoir crée un risque important pour les piétons.

En outre, l'entrée et la sortie du souterrain se fera en traversant le trottoir projeté, ce qui engendre un risque supplémentaire (visibilité, enfants en train de jouer, etc.).

La sécurité le long de l'Impasse du chemin des Roches n'est donc pas suffisante.

En outre, le dénivelé du chemin piéton le long des parcelles 114 et suivantes est telle que des aménagements doivent être prévus pour les personnes âgées et les handicapés (cf. notamment norme SN 640 068 «Trafic des piétons et des deux-roues légers – Rampes, escaliers et rampes à gradins»; norme SN 521 500 «Construction adaptée aux personnes handicapées»).

Pour ces motifs également, le projet mis à l'enquête doit être refusé.

CONCLUSIONS

1. *L'opposition de Jean-Baptiste Dembreville et Marie Sallois Dembreville est admise.*
2. *Le projet de réaménagement de l'Impasse du chemin des Roches est refusé.*

En vous remerciant de votre attention à ce qui précède, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée. »

4.2.3.4.2 Détermination de la Municipalité

a) Signature des plans

Contrairement à ce que soutiennent les opposants, la procédure applicable au présent projet n'est pas celle du permis de construire, mais celle du plan d'affectation au sens de l'art. 13 al. 1 et 3 LRou. Un tel plan permet la réalisation des travaux sans qu'une procédure ultérieure d'octroi d'un permis de construire ne doive être menée (arrêt AC.2012.0071, consid. 4b). Dès lors, l'art. 108 al. 1 LATC, auquel se réfèrent les opposants, n'est pas applicable.

Il en va de même s'agissant de la construction des canalisations, selon la procédure prévue par l'art. 25 LPEP.

De plus, les propriétaires concernés ont donné leur accord à une cession de terrain en faveur de la Commune si bien que lorsque le plan sera réalisé, les travaux ne concerneront plus un fonds dont ils sont propriétaires, au sens de l'art. 108 al. 1 LATC.

Quoi qu'il en soit, les propriétaires concernés ont consenti tant à la cession de terrain qu'au projet établi et apposeront leur signature sur les plans avant leur adoption, si bien qu'un éventuel vice serait corrigé.

Finalement, on relève que d'après la jurisprudence citée par les opposants, l'administrateur de la PPE peut valablement signer les plans s'il a été habilité à le faire par l'assemblée des copropriétaires.

b) Partie nord du cheminement

Dans un premier temps, il avait été envisagé de créer un cheminement public sur la parcelle communale n° 454 séparant le sentier piétonnier de l'av. de Rochettaz.

Il est cependant apparu que ce fonds n'était pas suffisamment large (largeur moyenne de 50 cm) pour aménager un sentier.

Or les propriétaires des terrains contigus à cette parcelle ont refusé de mettre à disposition une bande de terrain qui aurait permis la réalisation d'une telle liaison.

Il ressort que depuis le haut du périmètre, les piétons peuvent rejoindre le ch. des Roches ou celui de la Clergère en parcourant une centaine de mètres au maximum, si bien que le

bénéfice en termes d'intérêt public n'a pas été jugé suffisant pour justifier une expropriation en l'état.

Vu ce qui précède, il n'a pas été donné suite au projet.

Le fonds dont les opposants sont copropriétaires est grevé d'une servitude de passage en faveur du fonds n° 112, situé au Sud. Les autres parcelles du périmètre disposent (ou disposeront sur la base du plan de quartier) d'un accès propre, la Municipalité ayant veillé à ce que toutes les parcelles bénéficient d'un accès.

Dans ces circonstances, il n'y a pas lieu de supposer que des habitants d'autres parcelles emprunteront sans droit la servitude grevant le fonds des opposants. Le cas échéant, il leur appartiendra de veiller à ce que tel ne soit pas le cas.

c) Protection des arbres

L'art. 3 du Règlement communal sur la protection des arbres (RPA) prévoit que seuls les arbres dont le tronc présente un diamètre de plus de 30 cm sont protégés. Tel n'est pas le cas de l'arbre n° 9 (if). Les griefs des opposants portent donc sur un seul arbre (le noyer, arbre n° 8) qui est à la fois protégé et en bon état.

De manière générale, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) rappelle régulièrement que l'abattage d'arbres protégés n'est pas interdit en soi ; il présuppose l'octroi d'une autorisation afin qu'une pesée complète des intérêts en présence soit effectuée, laquelle doit permettre de déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre protégé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés.

En l'espèce, la mise en séparatif des collecteurs répond à un intérêt public évident (en soi et indirectement pour permettre la densification du quartier, conformément aux objectifs posés par les plans supérieurs).

Les auteurs du plan ont défini un tracé épargnant, autant qu'il était possible (compte tenu de la densité des plantations), les arbres en bon état. Cependant, le tracé des nouvelles canalisations a dû aussi être dessiné en fonction d'impératifs techniques (notamment de la déclivité du terrain, des raccordements aux canalisations existantes, de la nécessité d'un tracé aussi rectiligne que possible), juridiques (accord du propriétaire des fonds concernés pour la création des dites canalisations) et pratiques (possibilité de coordonner les travaux de construction des canalisations avec ceux des futurs immeubles).

Dans ces circonstances, le tracé choisi est celui qui préserve au mieux les différents intérêts précités. Il a d'ailleurs reçu l'aval de la DGE - Division biodiversité et paysage, moyennant que l'abattage des arbres ait lieu hors des périodes de nidification et qu'une distance suffisante soit maintenue par rapport aux arbres à conserver.

d) Mobilité Douce

La Municipalité relève que le réaménagement de l'impasse du ch. des Roches répond à tous égards aux exigences fixées par les normes VSS.

La bordure du trottoir franchissable sera non seulement bien visible, mais aussi perceptible spatialement du fait de la différence de niveau entre la route et le trottoir.

En outre, cette impasse est courte (environ 60 m), non rectiligne, en pente et relativement étroite, si bien que les véhicules qui l'emprunteront rouleront naturellement au pas.

Vu ce qui précède, le risque pour les piétons n'est pas significatif.

En toute hypothèse, cet aménagement n'a aucun impact sur les possibilités de croisement des véhicules et représente une amélioration, s'agissant de la sécurité des piétons par rapport à la situation qui prévaut actuellement (absence de trottoir).

Aucune des normes citées par les opposants ne s'applique à la construction des voies publiques.

La pente du chemin est d'environ 12 % en moyenne. D'après la norme VSS SN 640 068 (art. 4.3), il s'agit encore d'une pente franchissable et, partant admissible.

En l'espèce, on rappelle au surplus qu'il s'agit d'une voie déjà existante dont la configuration ne permettrait pas la construction d'une rampe, à supposer même qu'une disposition légale l'exige, ce qui n'est au demeurant pas le cas.

La Municipalité propose de lever cette opposition

4.2.3.5. *Opposition de M. Philippe Kuhn, M. et Mme Francis et Françoise de Lattre, Mme Nicole Haulin, Mme Catherine Amoos, Mme Catherine de Lattre, M. et Mme Paul et Monique Nasch, copropriétaires de l'immeuble à l'av. de Rochettaz 16, de M. et Mme Pierre et Christiane Pahud, Mme Brigitte Maillard, Mmes Martine et Françoise Genoud, M. et Mme Alain et Silvia Gaillard, M. et Mme Gilbert et Doris Ramet copropriétaires de l'immeuble à l'av. de Rochettaz 16A, de Mmes Manon et Yvonne Delisle, Av. de Rochettaz 18, de M. et Mme Fritz et Margit Lüscher, av. de Rochettaz 12 (opposition collective, 21 opposants)*

4.2.3.5.1 *Motifs de l'opposition*

Pully, le 22 mai 2015

« Monsieur le Syndic

Madame, Messieurs les Conseillers Municipaux,

OPPOSITION

A l'encontre du projet de construction cité sous rubrique, soumis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015,

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).

Mme Martine GENOUD est propriétaire individuelle du lot 1 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5904). Elle est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme Françoise GENOUD est propriétaire individuelle du lot 2 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5905). Elle est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme et M. Christiane et Pierre PAHUD sont propriétaires en mains communes du lot 3 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5906). Ils sont également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme et M. Silvia et Alain GAILLARD sont propriétaires en mains communes du lot 4 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5907). Ils sont également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

M. Gilbert RAMET est propriétaire individuel du lot 6 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5909). Il est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

Mme Brigitte MAILLARD est propriétaire individuelle du lot 7 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5910). Elle est également copropriétaire ordinaire du lot no 8 de l'immeuble constitué en propriété par étage sis sur la parcelle no 107 de la Commune de Pully (immeuble 107/5911).

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 LUSCHER 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 directement concernées par le projet soumis à l'enquête publique. Les travaux prévus vont conduire à d'importante modification dans le quartier. Ils vont également engendrer des nuisances importantes, notamment liées au bruit, dont les VLI sont déjà dépassées, à l'endroit des travaux. Il est donc patent que les opposants, tous propriétaires d'un immeuble concerné par le présent projet, sont plus exposés que quiconque aux divers inconvénients en cas de délivrance d'un permis de construire. 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.

2.- Griefs

A. Du caractère inapproprié de mises à l'enquête publique séparées des divers éléments du projet global « Roches-Rochettaz »

Le projet de construction dont est opposition forme un ensemble qui ne saurait se résumer à une 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 d'environ 21 m².

Pour mémoire, il s'agit de densifier à l'extrême les parcelles 105, 107, 112, 113, 114, 117, 118, 450, 451, 452, 483, 4026 et 4027, dans l'objectif de pouvoir construire, au maximum de leurs limites, les seules parcelles nos 113, 114 et 117 actuellement non bâties, en construisant 6 immeubles « de fortes densités » destinés à loger 360 habitants (densité de 240 hab. / ha).

Le projet implique également la démolition du bâtiment actuellement construit sur la parcelle no 4026 et à son remplacement par une nouvelle habitation de forte densité.

Il est également prévu d'abattre des arbres et de construire à proximité immédiate d'un bâtiment bénéficiant de la note de 3 au recensement architectural du Canton de Vaud, notamment pour son apparence extérieure susceptible d'être mise à mal par la présence de locatifs de fortes densités à quelques mètres.

Si la mise à l'enquête publique séparée de différents objets n'est pas d'emblée exclue, il est impératif que les différentes mises à l'enquête publique successives nécessaires n'entravent pas la compréhension d'ensemble du projet (RDAF 2007 I 150). Il est ainsi hors de question que des mises à l'enquête distinctes, concernant chacune une fraction du projet et entreprises à des moments différents, fassent perdre de vue la globalité du projet et empêchent d'examiner l'ensemble de ses implications.

Dans le cas d'espèce, il est évident que les aménagements routiers et souterrains projetés sur les parcelles en cause ont pour objectif d'anticiper les constructions futures envisagées de 6 immeubles locatifs de forte densité.

Ainsi, il est précisé dans les documents de mise à l'enquête que :

- la création d'un trottoir (et d'une bordure franchissable entre l'Impasse du Chemin des Roches et cette dernière voie) est exigée par les services de l'Etat (sic) en raison de l'augmentation attendue des véhicules censés accéder aux immeubles projetés ;
- la mise en séparatif a pour but « d'anticiper les futures réalisations » ;
- l'abattage des arbres s'inscrit dans l'idée de réaliser la mise en séparatif elle-même procédant de la volonté « d'anticiper les futures réalisations » ;
- la pose de 3 nouveaux candélabres et de tubes « basse tension » est censée servir à « alimenter en électricité les futures constructions » ; et
- la création du parking provisoire s'explique par les travaux précités rendus nécessaires par l'aménagement des parcelles pour anticiper les futures réalisations.

Sans les 6 immeubles projetés, non autorisés et même non encore soumis à l'enquête publique, les travaux mis à l'enquête publique aujourd'hui apparaissent inutiles. Il paraît donc logique que ces mises à l'enquête aient lieu simultanément aux demandes d'autorisation de construire les 6 immeubles projetés dans la mesure où ils forment à l'évidence un ensemble.

De même, il n'est pas admissible que l'éventuelle autorisation de construire les aménagements routiers et souterrains précités facilitent la construction ultérieure des nouveaux bâtiments comme suite logique, la construction de l'un impliquant, celle de l'autre.

Il est donc nécessaire que l'ensemble des constructions et aménagements envisagés sur les parcelles en cause, lesquels forment un ensemble, soient mis à l'enquête publique simultanément pour préserver la vision globale du projet, actuellement rendue impossible par des présentations sectorielles de celui-ci (cf. arrêt de la CDAP du 6 mai 2015 dans la cause AC.2014.0209).

Par surabondance, on rappelle que la jurisprudence développée en application de l'art. 79 LATC prévoit que lorsqu'un projet de construction est déposé alors que le plan d'affectation est en cours de révision, ledit projet doit respecter à la fois le plan en vigueur et le plan projeté (art. 79 LATC et RDAF 2008 I 272). En l'espèce, il ne s'agit donc pas seulement de vérifier la conformité du projet au « Plan de quartier « Roches-Rochettaz » actuellement à l'examen, mais également au Plan général d'affectation de la Commune de Pully et son Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : le « RCATC »), actuellement en vigueur. Le découpage du projet en plusieurs mises à l'enquête publique ne permet pas d'examiner la conformité globale de celui-ci aux deux types de règlements applicables en l'état.

Des mises à l'enquête publique séparées et chronologiquement décalées sont ainsi inadaptées au cas d'espèce dans la mesure où elles ne permettent pas aux opposants de comprendre la globalité du projet et les empêchent d'examiner l'ensemble de ses implications.

La mise en oeuvre d'« enquêtes publiques complémentaires » par la suite ne permet pas non plus de corriger l'absence de compréhension et d'examen globaux du projet. Les mises à l'enquêtes complémentaires ne servent d'ailleurs pas à permettre de « saucissonner » un projet qui forme un ensemble pour masquer son gigantisme, mais elles servent uniquement à obtenir une autorisation pour des modifications du projet initial de minimes importance, ce qui ne serait à l'évidence pas le cas en l'espèce.

En tout état de cause, il ne fait aucun doute, en l'état, que les 6 immeubles susceptibles d'être construits, nécessitant les travaux actuellement mis à l'enquête publique, ne sont pas conformes à la planification existante (hauteur, volume, etc.).

Au surplus, les opposants renvoient à leur opposition du même jour concernant le projet de PQ « Roches – Rochettaz ».

B. Du non-respect des articles 6 LPNMS, 15 RPNMS et du Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres

Les opposants constatent que le projet de construction soumis à l'enquête publique implique l'abattage de sept arbres protégés au sens des articles 6 LPNMS, 15 RPNMS et du Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres de la Commune de Pully.

Non seulement, sur le plan de la forme, à la connaissance des opposants, les propriétaires des parcelles en cause sur lesquelles les sept arbres devraient être abattus n'ont déposé aucune demande formelle « motivée et signée » dans ce sens à la Municipalité de Pully (art. 5 al. 1 Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres). En tout état de cause, aucune demande de cet ordre n'a été affichée au pilier public durant 20 jours pour que les opposants puissent faire valoir leur droit (art. 5 al. 2 Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres). En ne mettant pas en oeuvre ce mécanisme réglementaire destiné à permettre aux opposants éventuels de pouvoir défendre leur droit, la Municipalité a donc violé le principe de la légalité. La mise à l'enquête publique est donc viciée et doit être annulée.

Mais encore, sur le plan du fond, aucun motif ne commande l'abattage des sept arbres protégés.

Les articles 6 LPNMS et 15 al. 1 RLPNMS prévoient 4 hypothèses exhaustives dans lesquelles l'abattage ou l'arrachage d'un arbre peut être autorisé. C'est notamment le cas dans lequel le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation en question ou si des impératifs le commandent, notamment l'état sanitaire de l'arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau.

En l'espèce, aucune de ces hypothèses n'est invoquée. Aucun élément au dossier ne prouve que les conditions de celles-ci seraient remplies. Le Règlement sur la protection des arbres et Plan de classement des arbres pose le principe de l'interdiction d'abattage. Les travaux souterrains ne font pas partie de la liste des hypothèses autorisant l'abattage d'un arbre protégé.

Les remarques sur le « mauvais » état sanitaire des sept arbres protégés à abattre figurant dans les documents de mise à l'enquête apparaissent ex nihilo. Elles ne sont pas prouvées par la moindre expertise. Elles contrastent, de surcroît, sérieusement avec le rapport sur le processus d'aménagement article 47 OAT constatant la présence d'un parc bénéficiant d'une végétation et d'un paysage remarquable en excellent état sanitaire (p. 13 et 15). Il est également indiqué que les arbres en question abritent une faune avicole exceptionnelle qu'il convient de protéger.

Il faut également tenir compte de l'intérêt privé des opposants à maintenir sur leurs parcelles ou celles sur lesquelles ils ont une vue immédiate, des arbres majestueux leur conférant une plus-value conséquente. La plantation d'arbres de remplacement – qui seraient forcément d'une prestance moindre - ne serait à l'évidence pas suffisante pour compenser la perte éprouvée par les opposants.

De surcroît, l'article 15 al. 2 RLPNMS prévoit que dans la mesure du possible, la taille et l'écimage seront ordonnés par préférence à l'abattage ou à l'arrachage d'un arbre.

S'il fallait considérer, par impossible, que les travaux souterrains envisagés étaient entravés par les sept arbres protégés en question, avant d'ordonner leur abattage il serait nécessaire d'établir qu'aucun autre moyen ne serait susceptible de permettre d'effectuer ces travaux sans toucher auxdits arbres, ce qui en l'état n'est pas le cas.

Dans la mesure où aucun élément contraire, notamment une expertise n'indique qu'il n'est pas possible de placer ailleurs le séparatif sans toucher aux arbres, il n'est pas possible d'exclure ces possibilités et de considérer que les arbres doivent à tout prix être abattus. Cette question doit au minimum être éclaircie avant d'ordonner l'abattage des arbres protégés. A ce défaut, force est de considérer que l'article 15 al. 2 RLPNMS est violé.

C. De la violation des dispositions sur la protection contre le bruit

Il résulte des documents de mise à l'enquête publique du PQ « Roches-Rochettaz » que les VLI concernant le bruit sont dépassées sur les parcelles concernées par le présent projet, spécialement au Sud-Ouest à l'embranchement de l'Impasse du Chemin des Roches sur le Chemin des Roches.

Les chantiers sont soumis aux dispositions de la LPE, de l'OPB et des Directive sur les mesures de construction et d'exploitation destinées à limiter le bruit des chantiers selon l'article 6 OPB.

Compte tenu du dépassement des VLI à l'endroit prévu pour les travaux mis à l'enquête publique, le dossier de l'enquête devait de minimis prévoir des mesures destinées à en limiter l'impact, à savoir, notamment, élaborer une stratégie de protection contre le bruit, proposer une organisation optimale du chantier (définition des places de dépôt, des itinéraires de transport, des écrans antibruit, etc.) et prévoir des choix de méthodes et d'engins de construction silencieux.

Le dossier soumis à l'enquête publique ne contient aucun élément laissant entendre que des mesures contre le bruit sont prises. Faute de la moindre mesure prévue dans ce sens, force est de considérer que les normes de protection contre le bruit précitées sont manifestement violées.

Il ne saurait être question, en l'état, d'autoriser sur la base du seul dossier soumis à l'enquête publique, lacunaire à ce propos, les travaux soumis à l'enquête publique.

3.- Conclusions

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 des travaux projetés sur / sous l'Impasse du Chemin des Roches.

Subsidiairement :

Au refus de la délivrance d'un permis de construire pour les travaux projetés sur / sous l'Impasse du Chemin des Roches.

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

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Conseillers Municipaux, l'expression de mes salutations respectueuses. »

4.2.3.5.2 Détermination de la Municipalité

Afin de pouvoir être bâtis, les terrains doivent être équipés, c'est-à-dire pourvus des installations d'équipement adéquates, adaptées à l'utilisation future des parcelles concernées.

Dans cette optique, les art. 47 al. 2 ch. 3 et 6 ainsi que 69 al. 1 lit. e et f LATC disposent que le plan de quartier traite des équipements, notamment de l'aménagement et de la destination des voies publiques existantes ou à créer, des accès aux constructions, etc.

Le plan de quartier permet ainsi de coordonner en amont les infrastructures et les constructions planifiées. Les équipements et installations sont planifiés là où ils sont utiles

et dimensionnés en fonction de l'utilisation prévue, ce qui sert le principe d'utilisation mesurée du sol.

Le Tribunal fédéral a eu l'occasion d'affirmer que lorsque le plan d'affectation est à ce point précis qu'il permet d'appréhender les problèmes de trafic, il est nécessaire, en vertu du principe de la coordination, que la question de l'équipement soit résolue au stade de l'adoption du plan d'affectation (ATF 120 Ib 436, consid. 2d/bb). Seuls les aspects de détail peuvent éventuellement être laissés à la procédure ultérieure de l'autorisation de construire.

Vu ce qui précède, il est non seulement judicieux mais nécessaire de veiller, dès le stade de la planification de détail, à la coordination entre équipement et utilisation du sol.

Les opposants estiment que l'adoption d'un plan de quartier et d'un projet routier, sur la base desquels il sera ultérieurement possible de déposer des demandes de permis pour des immeubles, relève d'un « saucissonnage » d'un seul et même projet.

En réalité, cette manière de procéder n'est rien d'autre qu'une mise en œuvre de la « structure pyramidale » dans laquelle s'inscrivent les plans et qui découle directement de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Ce système présente 3 « phases » successives - plan directeur, plan d'affectation et enfin décision -, qui marquent une progression du niveau le plus abstrait au stade le plus concret.

Les opposants semblent estimer que les constructions qui pourront être réalisées sur la base du plan de quartier devraient être intégrées dans la présente procédure.

Cela reviendrait à court-circuiter les étapes de la procédure prescrite. En effet, le plan de quartier, qui est un plan d'affectation détaillé, permet une mise en œuvre optimale des intérêts publics dans le périmètre concerné. Il n'appartient cependant pas à la Commune de se substituer aux propriétaires dans la définition d'un projet plus précis - étape qui relève de la troisième phase, dans la mise en œuvre de laquelle les propriétaires disposent de la liberté de présenter ou non un projet et de concevoir celui-ci de telle ou telle manière.

Ce n'est, au surplus, que lorsqu'une demande de permis de construire est déposée que l'art. 79 LATC trouve application. En l'occurrence, cette disposition n'est d'aucune pertinence.

2.- Abattage des arbres

S'agissant de la procédure suivie pour l'abattage des arbres, on relève que les dispositions citées par les opposants prescrivent qu'une demande motivée soit formulée à la Municipalité et qu'un affichage ait lieu au pilier public pendant 20 jours afin que les tiers puissent, le cas échéant, faire opposition.

En l'espèce, le plan et le descriptif du projet indiquent précisément quels arbres sont concernés et pour quels motifs leur abattage est nécessaire. En outre, ce plan, incluant la

problématique de l'abattage des arbres, a été soumis à enquête publique, enquête lors de laquelle les opposants ont d'ailleurs fait opposition. Cette manière de procéder permet de sauvegarder tous les droits que la procédure prescrite par le règlement sur la protection des arbres vise à protéger. Elle est en outre conforme à l'exigence de coordination.

Sur le fond, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) rappelle régulièrement que l'abattage d'arbres protégés n'est pas interdit en soi ; il nécessite qu'une pesée complète des intérêts en présence soit effectuée, devant permettre de déterminer si l'intérêt public à la protection de l'arbre protégé l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. L'intérêt public comprend notamment l'intérêt, concrétisé par la planification locale, à la densification des constructions et à la réalisation des objectifs de développement définis par les plans directeurs (AC.2012.0324, consid. 9b). A cet égard, les listes de motifs d'abattage figurant aux art. 6 al. 1 LPNMS et 15 al. 1 RLPNMS ne sont aucunement exhaustives.

En l'espèce, la mise en séparatif des collecteurs répond à un intérêt public évident (en soi et indirectement pour permettre la densification du quartier, conformément aux objectifs posés par les plans supérieurs).

Les auteurs du plan ont défini un tracé épargnant, autant qu'il était possible (compte tenu de la densité des plantations), les arbres en bon état. Cependant, le tracé des nouvelles canalisations a dû aussi être dessiné en fonction d'impératifs techniques (notamment de la déclivité du terrain, des raccordements aux canalisations existantes, de la nécessité d'un tracé aussi rectiligne que possible), juridiques (accord du propriétaire des fonds concernés pour la création des dites canalisations) et pratiques (possibilité de coordonner les travaux de construction des canalisations avec ceux des futurs immeubles).

Dans ces circonstances, le tracé choisi est celui qui préserve au mieux les différents intérêts précités. Il a d'ailleurs reçu l'aval de la DGE - Division biodiversité et paysage, moyennant que l'abattage des arbres ait lieu hors des périodes de nidification et qu'une distance suffisante soit maintenue par rapport aux arbres à conserver.

3.- Protection contre le bruit

S'agissant de la construction des bâtiments prévus par le plan de quartier, l'étude acoustique réalisée dans le cadre du PQ démontre effectivement qu'au Sud du périmètre, les VLI sont dépassées de 1 à 2 décibels. Afin de respecter les valeurs limites d'exposition, des mesures constructives telles que listées ci-dessous devront être mises en place au stade du permis de construire :

- éloigner la limite du périmètre d'implantation de la chaussée ;
- affectation des locaux à un usage non sensible au bruit ;
- système de vitrage « en chicane » ;
- loggia avec plafond et éventuellement parois absorbantes.

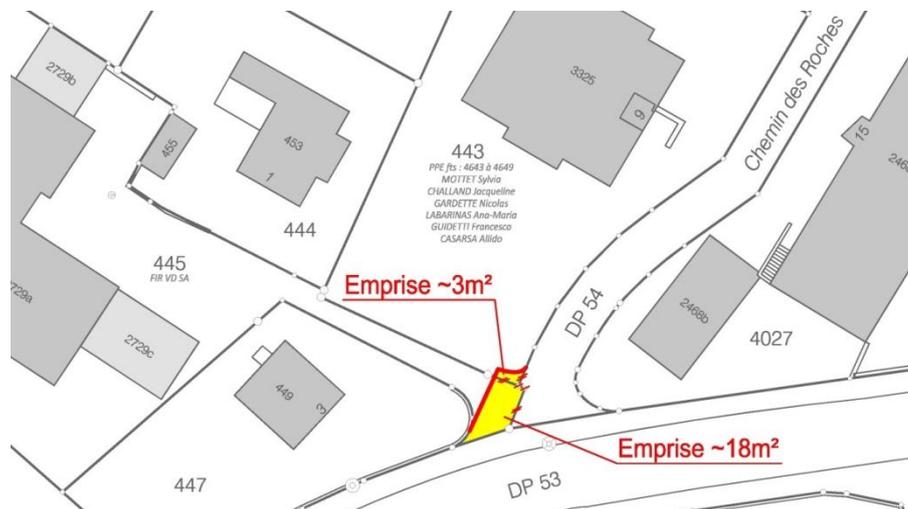
En ce qui concerne le chantier de renouvellement des infrastructures routières et souterraines, le mode d'exécution des travaux face aux exigences et contraintes

environnementales, notamment la limitation des nuisances sonores, fait partie intégrante des critères d'adjudication des travaux. L'entreprise adjudicataire aura l'obligation de se soumettre aux lois et normes en vigueur et notamment de respecter les directives de l'OPB. En outre, les mesures de limitation des nuisances seront décrites dans un plan d'assurance qualité (PAQ) ou un plan d'hygiène et de sécurité (PHS) et devront être approuvées par les services communaux avant le début des travaux.

La Municipalité propose de lever cette opposition

4.3. Procédure d'acquisition des parcelles

Afin que l'entrée de l'impasse du ch. des Roches soit entièrement située sur le domaine public, 2 emprises, respectivement de 3 et 18 m², sur des fonds privés sont souhaitables pour régulariser la situation du point de vue foncier.



Il existe un accord de principe pour la parcelle n° 443 et les négociations avec la parcelle n° 445 sont en cours.

La Municipalité s'est engagée à faire l'acquisition des parcelles précitées, selon l'autorisation générale d'acquérir et d'aliéner des immeubles, des droits réels immobiliers, des actions ou des parts de sociétés immobilières pour un montant de CHF 100'000.00 par cas, qui lui a été accordée par le Conseil communal (cf. préavis N° 10-2011).

Le montant total des acquisitions précitées pourrait s'élever à un maximum de CHF 6'000.00, hors frais de notaire, de géomètre et émoluments du registre foncier.

5. Demande de crédit et de financement (Impasse du ch. des Roches)

5.1. Récapitulation des coûts

Réseau des routes	CHF	198'000.00
Réseau d'électricité basse tension	CHF	24'760.00
Réseau d'évacuation des eaux	CHF	608'200.00
Réseau d'éclairage public	CHF	13'590.00
Total général (TTC)	CHF	844'550.00

Pour mémoire, les montants prévus au plan des investissements (ci-après PI) présentés au Conseil communal du 11 décembre 2014 sont les suivants :

Réseau des routes	CHF	50'000.00
Réseau d'électricité basse tension	CHF	8'000.00
Réseau d'évacuation des eaux	CHF	200'000.00
Réseau d'éclairage public	CHF	5'000.00
Total général (TTC)	CHF	263'000.00

L'augmentation du coût des travaux, de l'ordre de CHF 580'000.00 par rapport au montant du PI 2014-2018), s'explique comme suit : le projet initial prévoyait la réutilisation du collecteur ovoïde existant avec la mise en place d'un collecteur d'eaux usées à l'intérieur. A la suite d'un contrôle TV, cette option n'est plus réalisable, le collecteur étant en très mauvais état. Le surcoût provient essentiellement du fait que les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées doivent être intégralement remplacées.

5.2. Crédit demandé

C'est dès lors un crédit total de **CHF 844'550.00 TTC** que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal afin de mener à bien ces travaux. Pour mémoire, les amortissements et intérêts liés aux réseaux d'évacuation des eaux, d'électricité et d'éclairage public seront financés, a posteriori, par leurs taxes respectives. Ce crédit sera financé par un prélèvement sur les disponibilités de la bourse communale. En principe, la Ville de Pully devrait être en mesure de financer cet investissement par des fonds propres et, par conséquent, ne pas recourir à l'emprunt.

5.3. Récapitulatif des prestations du personnel communal

Les prestations internes relatives aux travaux des divers services comprenant les missions d'étude, de conseil, de contrôle, de surveillance, de mise à jour du cadastre souterrain, ainsi que de mise en provisoire et autres travaux d'installation sont estimées comme suit :

Réseau des routes	CHF	25'000.00
Réseau d'éclairage public	CHF	11'200.00
Réseau d'évacuation des eaux	CHF	50'000.00
Réseau d'électricité basse tension	CHF	8'000.00
Total général (TTC)	CHF	94'200.00

Elles seront assurées par le personnel de la DTSI et sont indiquées ici pour mémoire ; elles ne sont dès lors pas comprises dans la demande de crédit dont ce préavis fait l'objet.

6. Planification des travaux (Impasse du ch. des Roches)

La planification souhaitée est la suivante :

- démarrage du chantier 11 avril 2016
- fin des travaux 2 décembre 2016

Il est à préciser que les travaux seront réalisés sous réserve de :

- l'acceptation du PQ « Roches-Rochettaz » et de son règlement ;
- la levée des oppositions déposées pour ce projet.

7. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le Canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du DIRH, permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

7.1. Dimension économique

L'utilisation des surfaces déjà en partie urbanisées permettra de tirer profit des aménagements existants et de limiter les coûts d'équipement pour la collectivité (énergies, canalisations, routes, etc.) lors de constructions, d'agrandissements, de transformations ou de rénovations.

7.2. Dimension environnementale

Le PQ « Roches-Rochettaz » vise une utilisation rationnelle du sol en permettant une densification d'un secteur de la Ville proche du centre-ville extrêmement bien desservi par les transports publics. Le développement des espaces urbains dans l'agglomération limite

les surfaces construites en périphérie et préserve les espaces verts, la biodiversité, l'agriculture et les zones de délasserment.

En outre, en limitant l'impact des futurs bâtiments au sol et en proposant un concept paysager fort et cohérent sur l'ensemble du périmètre, le PQ favorise le maintien, voire le renforcement de la biodiversité et des espèces végétales indigènes sur le site.

7.3. Dimension sociale

Le développement urbain concentré à l'intérieur de l'agglomération est déterminant pour garantir de manière durable la qualité de vie des habitants. En effet, un accroissement de l'offre en logements au sein même de l'agglomération, couplé à des transports publics plus performants (pour la plupart déjà existants) réduit considérablement l'étalement et la dispersion de l'habitat vers la périphérie. Cette vision d'ensemble modère considérablement les trajets pendulaires des véhicules privés, source de nuisances et de stress.

La construction ou la transformation de bâtiments sera l'occasion d'améliorer la qualité des espaces urbains (amélioration de la perméabilité piétonne, réaménagement des espaces extérieurs, etc.).

8. Communication

Les propriétaires inclus dans le périmètre du PQ ont été informés et consultés à plusieurs reprises. Une première séance avec l'ensemble des propriétaires s'est déroulée au mois d'octobre 2010 au lancement du projet. Puis, une seconde séance a eu lieu en date du 4 octobre 2012, toujours avec l'ensemble des propriétaires directement concernés.

De nombreuses séances bilatérales ont également été organisées avec plusieurs propriétaires de bien-fonds inclus dans le périmètre tout au long de l'élaboration du PQ.

Finalement, à la demande de plusieurs propriétaires et riverains, la Ville a organisé une séance d'information le 18 mars 2015 avant la mise à l'enquête publique du dossier. A ce stade, le projet ne nécessite pas d'actions supplémentaires de communication.

9. Programme de législature

Ces travaux ne font pas partie du programme de législature de la Municipalité. Cette mesure s'inscrit dans le cahier des charges du service responsable du dossier.

10. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

- vu le préavis municipal N° 25-2015 du 14 octobre 2015,
- vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
- vu le préavis de la Commission d'urbanisme,
- vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'adopter le PQ « Roches-Rochettaz » concernant les terrains compris entre l'av. de Rochettaz, le ch. des Roches et l'impasse du ch. des Roches (domaine public 54) ;
2. d'abroger du PGA, les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions et observations maintenues du PQ « Roches-Rochettaz » et de son règlement ;

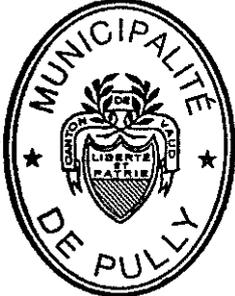
sous réserve de l'acceptation des 3 points ci-dessus :

4. d'adopter le projet de mise en séparatif, de renouvellement des conduites industrielles, de création d'un trottoir et de réfection de la chaussée de l'impasse du ch. des Roches, soumis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015 ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit de **CHF 844'550.00 TTC** destiné à couvrir les frais nécessaires à la réalisation de ces travaux, montant à prélever sur les disponibilités de la bourse communale ;
6. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions et observations maintenues du projet de l'impasse du ch. des Roches ;
7. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de ces dépenses selon les modalités suivantes :
 - a) par annuités égales sur 20 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'électricité basse tension ;
 - b) par annuités égales sur 20 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'éclairage public ;

- c) par annuités égales sur 30 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau routier.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 14 octobre 2015.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
 G. Reichen		 Ph. Steiner

11. Annexes

- Plan de quartier
- Règlement
- Projet routier

En raison de leur quantité et de leur taille, des documents supplémentaires et des plans plus détaillés seront :

- présentés aux membres de la Commission ad hoc ;
- affichés lors de la séance du Conseil communal ;
- disponibles au secrétariat de la Damataire, aux heures ouvrables, pour les membres du Conseil communal.