

ville de pully

Municipalité

Préavis complémentaire N° 12 - 2014 au Conseil communal

**Plan partiel d'affectation (PPA)
Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N° 2
Modification de l'article 17 du règlement**

Responsabilité(s) du dossier :

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

Pully, le 23 avril 2014

Table des matières

1.	Objet du préavis	3
2.	Modification de l'art. 17 RPPA	3
2.1.	Principe	3
2.2.	Nouvel art. 17 RPPA	4
3.	Procédure de recours	5
3.1.	Arrêt de la CDAP du 7 août 2012 (cf. annexe)	5
3.2.	Arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2012 (cf. annexe)	6
4.	Projet de construction sur la parcelle N° 175	7
5.	Mise en vigueur du PPA	8
6.	Procédure d'enquête	8
6.1.	Enquête publique complémentaire	8
6.2.	Opposition de Mme Monique Röthlisberger	8
7.	Développement durable	12
7.1.	Dimension économique	12
7.2.	Dimension environnementale	12
7.3.	Dimension sociale	13
8.	Communication	13
9.	Programme de législature	13
10.	Conclusions	14
11.	Annexes	14
11.1.	Arrêt de la CDAP du 7 août 2012	14
11.2.	Arrêt du TF du 4 octobre 2012	14
11.3.	Examen préalable du SDT du 13 janvier 2014	14
11.4.	Décision du DTE du 4 avril 2014	14
11.5.	RPPA modifié	14

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

1. Objet du préavis

Le plan partiel d'affectation (ci-après PPA) « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N° 2 » et son règlement (ci-après RPPA) ont été soumis à l'enquête publique du 31 juillet au 30 août 2010.

Dans sa séance du 13 avril 2011, le Conseil communal a décidé d'adopter ledit PPA et son règlement. Le 8 septembre 2011, le Département de l'économie a approuvé préalablement ce projet.

Cette décision et celle du Conseil communal ont fait l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après CDAP). La recourante, propriétaire d'un bien-fonds inscrit dans le périmètre du PPA, demandait qu'un second accès soit autorisé.

En effet, l'art. 17 du RPPA n'autorise qu'un seul accès véhicules commun aux garages souterrains depuis le ch. de Pallin.

La CDAP a rendu son arrêt le 7 août 2012. Le recours a été partiellement admis. La CDAP a estimé que l'art. 17 RPPA ne pouvait pas se contenter d'exiger un accès commun à toutes les parcelles du PPA sans autre précision, obligeant ainsi les propriétaires à trouver un accord de droit privé. Cela constitue, selon la CDAP, une violation du principe selon lequel il appartient avant tout au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement du bien-fonds (cf. chiffre 3, ci-après).

L'art. 17 RPPA doit donc être modifié selon ces considérants.

Pour le surplus, le PPA et son règlement (à l'exception de l'art. 17) ont été mis en vigueur par le Département du territoire et de l'environnement (ci-après DTE) le 4 avril 2014. (cf. chiffre 5, ci-après)

2. Modification de l'art. 17 RPPA

2.1. Principe

Le règlement du PPA doit être complété afin d'inclure des dispositions permettant de garantir à tous les propriétaires un accès répondant aux exigences de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC).

Il convient à cet effet de modifier l'art. 17 du chapitre 4 « CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT » du RPPA, en ce sens que toute autorisation de construire impliquant la création d'un accès est subordonnée à l'inscription d'une mention de restriction de droit public à la propriété, imposant l'inscription d'une servitude de passage à pied et tous véhicules garantissant à tous les propriétaires un accès suffisant à leur propriété.

Cet art. modifié a la teneur suivante :

2.2. Nouvel art. 17 RPPA

« Art. 17 Principes

¹ L'accès véhicules commun aux garages souterrains se fait obligatoirement depuis le ch. de Pallin. Par contre, son assiette est indicative et fixée d'entente avec la Municipalité dans le plan des aménagements extérieurs.

² L'octroi de tout permis de construire sur les parcelles N°s 141, 175, 176, 177 et 178 est subordonné à l'inscription d'une mention de restriction de droit public à la propriété, imposant l'inscription d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de 4 m (à l'exception des véhicules de chantier) correspondant à la desserte inscrite sur le plan en faveur des parcelles N°s 141, 175, 176, 177 et 178.

³ Cette servitude sera inscrite au Registre foncier avant le début des travaux. »

À noter que cette modification du règlement n'implique aucune modification du plan soumis à l'enquête publique du 31 juillet au 30 août 2010 (cf. illustration ci-dessous).



3. Procédure de recours

3.1. Arrêt de la CDAP du 7 août 2012 (cf. annexe)

L'intégralité de cet arrêt est jointe en annexe. On peut cependant relever les considérants suivants :

consid. 1.b) : « Dans le cas d'espèce, au vu de la forme et de la surface relativement restreinte du périmètre du PPA (environ 4'300 m²), le fait de ne prévoir qu'un seul accès peut a priori se justifier. À cela s'ajoute que, compte tenu de la liberté donnée par le plan en ce qui concerne les affectations des différentes aires d'implantation, on ne se trouve pas dans l'hypothèse où des affectations obligatoires imposées par le plan rendraient d'emblée nécessaire une séparation des flux de véhicules et par conséquent la création de plusieurs accès. » ...

... « Pour ce qui est des autres accès susceptibles d'entrer en considération, il résulte des explications fournies à l'audience par le représentant des Transports publics lausannois (TL) qu'un accès sur l'avenue de Lavaux pourrait poser problème au regard des projets de développement des transports publics sur cet axe (qui fait partie des axes forts transports publics). » ...

... « L'accès depuis le chemin des Roches évoqué par la recourante serait concevable. Un tel accès, de même qu'un second accès depuis le chemin de Pallin, impliquerait au surplus des aménagements en bordure de l'espace public qui pourraient avoir un impact négatif sur la qualité paysagère de cet espace, ceci dans un environnement (rues de quartier) où le souci d'une certaine qualité paysagère s'avère légitime. » ...

... « Vu ce qui précède, le choix des autorités communale et cantonale de planification de ne prévoir qu'un seul accès repose sur des motifs objectifs et pertinents, ceci quand bien même une solution avec deux accès distincts aurait également été concevable. Compte tenu de son pouvoir d'examen, il n'appartient pas au Tribunal cantonal de remettre en question ce choix, qui ne met pas en jeu des intérêts d'ordre supérieur dont la sauvegarde incombe au canton. On note par ailleurs que la solution d'un accès unique passant par la parcelle N° 175 représente aussi un avantage pour la recourante et les autres propriétaires du secteur A puisqu'elle permet l'économie des surfaces qui auraient été mobilisées par un second accès, surfaces qui pourraient être valorisées d'une manière plus intéressante. »...

... « Quoi qu'il en soit, compte tenu des principes rappelés ci-dessus, la nécessité de recourir à des accords de droit privé pour garantir l'équipement requis, ceci sans aucune base dans le RPPA, n'est pas admissible. Il convient par conséquent de prévoir dans le PPA et son règlement des dispositions permettant de garantir un accès répondant aux exigences de la LAT et de la LATC. L'art. 17 RPPA pourrait ainsi être complété en ce sens qu'il subordonne toute autorisation de construire impliquant la création d'un accès à l'inscription préalable au registre foncier d'une servitude garantissant que les autres propriétaires pourront bénéficier d'un accès suffisant, notamment en ce qui concerne son

tracé et son dimensionnement, ceci compte tenu des affectations possibles sur leur parcelle. »...

À noter que la Municipalité et le promoteur propriétaire de la parcelle N° 175 du PPA ont déjà entrepris les démarches nécessaires (signature d'une convention) au plan du droit privé pour garantir que les autres propriétaires pourront utiliser l'accès que ledit promoteur entend réaliser en relation avec son projet de construction sur la parcelle N° 175.

consid. 2. a) : ... « En l'occurrence, la recourante relève à juste titre que, dès lors que le PPA ne prévoit qu'un seul accès et qu'une construction va probablement être d'abord réalisée sur une autre parcelle, elle sera totalement dépendante du propriétaire de cette parcelle pour ce qui concerne l'accès aux bâtiments qui pourraient être construits ultérieurement sur son bien-fonds. Le RPPA ne lui donne aucune garantie que l'accès qui va être construit, notamment en ce qui concerne son dimensionnement, sera suffisant pour que sa parcelle soit équipée conformément aux exigences légales. » ...

... « il appartient ainsi avant tout au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement d'un bien-fonds, et il n'y a pas lieu d'accorder un passage nécessaire au sens du droit civil tant qu'un accès approprié peut être atteint par des moyens relevant du droit public (...). En outre, selon la jurisprudence, les surfaces nécessaires à la création des voies d'accès doivent être fixées en premier lieu dans le cadre de la planification (...). »...

consid. 2. b) : « Dans le cas d'espèce, on constate que le PPA et son règlement ne règlent pratiquement pas la question des accès puisque l'art. 17 RPPA se contente de prévoir un accès depuis le chemin de Pallin. Ceci contraint dès lors les différents propriétaires du PPA à trouver un accord de droit privé afin de créer et d'organiser l'accès commun aux parkings souterrains qu'implique le choix fait par l'autorité de planification d'un accès unique. » ...

La recourante a contesté cet arrêt de la CDAP auprès du Tribunal fédéral (ci-après TF). Le TF a toutefois déclaré irrecevable le recours (cf. chiffre 3.2, ci-après).

3.2. Arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2012 (cf. annexe)

L'intégralité de cet arrêt est jointe en annexe. Le TF a déclaré irrecevable le recours interjeté à l'encontre de l'arrêt de la CDAP du 7 août 2012. La recourante tendait à faire annuler les décisions précitées du Conseil communal et du Département prévoyant un accès unique aux aires d'implantation du PPA.

En résumé, le TF a considéré que l'arrêt de la CDAP du 7 août 2012 ne constitue pas une décision finale, puisqu'il ne précise pas la manière dont l'accès devait se faire concrètement. Ce point restant en suspens, l'arrêt attaqué s'analyse comme une décision de renvoi à l'autorité communale pour une nouvelle décision.

Concrètement, cette nouvelle décision consiste à compléter le dispositif réglementaire du PPA (art. 17 RPPA) tel qu'envisagé par la CDAP.

4. **Projet de construction sur la parcelle N° 175**

Dans le cadre de ce PPA, la Municipalité a délivré un permis de construire un bâtiment administratif le 31 mai 2013. Ce permis conditionnel applique de manière anticipée l'art. 17 RPPA modifié objet du présent préavis. A relever que cette charge consignée dans le permis de construire ne constitue pas un droit supplémentaire pour la constructrice, mais bien une obligation impérative en faveur des autres parcelles du PPA. En d'autres termes, il s'agit d'un effet négatif anticipé accepté par la constructrice.

Pour mémoire, ce projet a été mis simultanément à l'enquête publique en 2010 avec le PPA.

Il consiste à construire un bâtiment administratif comprenant 3'600 m² de surface de plancher, auxquels viennent s'ajouter un garage souterrain pour 32 voitures et 8 places de parc extérieures. Ce bâtiment s'implante sur l'ancienne friche industrielle occupée par l'entreprise de transports et combustibles Vez SA correspondant à l'aire d'implantation B du PPA.

Ce permis est l'objet d'un recours à la CDAP par la recourante, Mme Brigitte Röthlisberger.



Image de synthèse illustrative du bureau CCHE architectes à Lausanne

5. Mise en vigueur du PPA

Conformément à l'art. 61a LATC, le DTE a mis en vigueur partiellement le PPA et son règlement le 4 avril 2014 (cf. annexe).

En effet, le PPA n'a pas été remis en question par la CDAP dans son arrêt du 7 août 2012, à l'exception de l'art. 17 jugé incomplet, obligeant les propriétaires à trouver un accord de droit privé. La CDAP a donc tranché définitivement la question de l'accès véhicules aux aires d'implantation en faveur d'un accès unique depuis le ch. de Pallin.

Plus précisément, on peut lire sous le chiffre II du dispositif de cet arrêt : « *Les décisions du Conseil communal de Pully du 13 avril 2011 et du Département de l'économie du 5 septembre 2011 sont annulées en tant qu'elles concernent l'adoption et l'approbation de l'art. 17 du règlement du plan partiel d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude » N° 2* ».

Ainsi, ni le plan lui-même, ni les autres dispositions réglementaires spéciales du plan n'ont été annulées par la CDAP. Comme le TF a déclaré irrecevable le recours de Mme Röthlisberger, cela a conféré « *de jure* » au PPA et à son règlement un caractère définitif et exécutoire à l'exception de l'art. 17 RPPA.

6. Procédure d'enquête

6.1. Enquête publique complémentaire

La modification de l'art. 17 RPPA a été soumise à l'examen préalable auprès du SDT le 5 juillet 2013. Le SDT a préavisé favorablement le 13 janvier 2014 (cf. annexe).

Cette modification a été ensuite soumise à une procédure d'enquête publique complémentaire du 11 février au 13 mars 2014.

Durant cette période, une opposition a été enregistrée. Cette opposition est formulée par Me Pierre Mathyer, avocat, au nom de Mme Monique Röthlisberger, propriétaire d'un bien-fonds inscrit dans le périmètre du PPA.

6.2. Opposition de Mme Monique Röthlisberger

L'opposition est libellée comme suit :

Enquête complémentaire règlement du PPA « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude n° 2 »

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

Au nom de Monique Röthlisberger je fais opposition au texte de l'art. 17 du règlement tel qu'il est soumis à l'enquête publique du 11 février au 13 mars 2014.

- 1. L'arrêt du 7 août 2012 de la CDAP (AC.2011.0253) a annulé la décision du conseil communal de Pully du 13 avril 2011 et du département de l'économie du 5 septembre 2011 tant qu'elles concernent l'adoption et l'approbation de l'art. 17 du règlement du PPA « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude n°2 ». La Cour a en effet considéré que le texte du règlement, qui en réalité ne prévoyait rien, n'était pas admissible.*

Dans son arrêt du 4 octobre 2012, le Tribunal fédéral a indiqué qu'aucun permis de construire ne pouvait être délivré dans le périmètre du plan tant que la question de l'accès interne aux aires d'implantation n'est pas définitivement réglée dans le plan et son règlement (ATF 1 C_427/2012, page 5).

Le Tribunal fédéral mentionnait que la recourante, Monique Röthlisberger, pourrait cas échéant recourir contre une nouvelle décision municipale qui ne réglerait pas définitivement la question de l'accès et qu'elle pourrait également remettre en cause la question de l'accès unique si celui-ci était maintenu (même arrêt, même paragraphe).

- 2. L'enquête publique complémentaire qui porte aujourd'hui sur le règlement de l'accès aux parcelles du PPA ne remet absolument pas en question l'accès unique décidé antérieurement et ne règle pas de manière définitive, claire et précise cet accès unique.*
 - a. La CDAP dans l'arrêt déjà cité indiquait qu'un accès unique par le chemin de Pallin pouvait se justifier. Elle estimait aussi qu'un accès par le chemin des Roches était concevable. Cela signifie bien que la Cour cantonale n'écartait pas d'autres solutions que celle retenue par les instances communale et cantonale.*

Aucune étude complémentaire n'a été effectuée depuis lors puisque le rapport 47 OAT complémentaire se borne à citer les décisions de la CDAP et du Tribunal fédéral.

La recourante persiste à penser qu'une solution prévoyant deux accès indépendants pour les véhicules est la meilleure, tout d'abord, parce que les deux sous-périmètres ne seront pas développés simultanément, ensuite, parce que la création de l'accès véhicules en faveur des parcelles 141, 176, 177 et 178 lorsque ces parcelles se développeront, sera plus compliqué à réaliser par le parking souterrain de la parcelle 175, que si ces parcelles jouiraient alors d'un accès indépendant. Enfin, parce que deux accès indépendants soulageront au niveau de la circulation et du bruit, notamment les parcelles qui sont au nord du chemin de Pallin à partir du moment où l'ensemble du PPA sera construit. Et cela surtout si ce 2^{ème} accès est autorisé depuis le chemin des Roches.

- b. *On ne peut pas dire que le renvoi à une mention de restriction de droit publique à la propriété, imposant une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de 4 mètres tel qu'il est prévu à l'art. 17 al. 2 du règlement aujourd'hui soumis à l'enquête publique soit précis et complet. Il ne règle donc pas de manière définitive cette question.*

Cette manière de prétendument régler le problème, pourrait obliger le ou les propriétaires des aires d'implantation C et E de passer par la voie de l'exécution forcée pour concrétiser l'accès par le garage souterrain déjà réalisé dans les aires d'implantation D et F (première étape de la réalisation).

Enfin, on remarquera que la servitude est mentionnée en faveur de toutes les parcelles englobées dans le PPA, c'est-à-dire également en faveur de la parcelle 175, ce qui ne paraît pas correct puisque cette parcelle-là ne sera que fonds servant si l'on se réfère au permis de construire délivré, mais suspendu en raison d'un recours devant la CDAP (AC.2013.0303 FK).

3. *En conclusion, l'art. 17 tel que proposé aujourd'hui doit être modifié pour qu'il prévoit la possibilité d'un accès indépendant à constituer lors de la réalisation du ou des immeubles sur les parcelles 141, 176, 177 et 178 du PPA, sur le chemin des Roches ou de Pallin.*

Je vous remercie de mentionner cette opposition dans le dossier d'enquête.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Pierre Mathyer, av.

Détermination de la Municipalité :

En se référant aux arrêts du 7 août 2012 de la CDAP (AC.2011.0253) et du TF du 4 octobre 2012 (1C_427/2012), cette recourante remet en cause l'accès unique. Selon elle, le fait que le TF ait mentionné dans son arrêt qu'elle pourrait également remettre en cause la question de l'accès unique si celui-ci était maintenu l'autorise à soutenir la création d'un second accès qui serait indépendant du premier. Sur le fond, elle soutient que deux accès indépendants soulageront au niveau de la circulation et du bruit, notamment les parcelles qui sont au Nord du ch. de Pallin, surtout si ce second accès est autorisé depuis le ch. des Roches.

Elle invoque également le fait que le renvoi à une mention de restriction de droit public à la propriété, imposant une servitude de passage à pied et pour tous véhicules pourrait obliger le ou les propriétaires des aires d'implantation C et E de passer par la voie de l'exécution forcée pour concrétiser l'accès par le passage souterrain déjà réalisé dans les aires d'implantation D et F.

Enfin, elle critique la servitude mentionnée en faveur de toutes les parcelles englobées dans le PPA, soit également en faveur de la parcelle N° 175, ce qui ne paraît pas correct puisque cette parcelle-là ne sera que fonds servant si l'on se réfère au permis de construire délivré.

Au plan procédural, seul le dispositif des arrêts des tribunaux peuvent être remis en question auprès de l'instance judiciaire supérieure. Dans le cas d'espèce, sur recours de Madame Roethlisberger, la CDAP a partiellement admis son recours en ce sens que **Les décisions du Conseil communal de Pully du 13 avril 2011 et du Département de l'économie du 5 septembre 2011 sont annulées en tant qu'elles concernent l'adoption et l'approbation de l'art. 17 du règlement du plan partiel d'affectation « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude N° 2 ».**

Ce n'est donc que l'art. 17 du règlement du PPA qui a été annulé, le PPA lui-même et le règlement à l'exception de l'art. 17 étant dès lors entrés en force. La mise en vigueur du PPA et du règlement du plan spécial dans la mesure autorisée a été publiée dans la Feuille des Avis Officiels du canton de Vaud du 11 avril 2014 avec effet au 4 avril 2014.

L'arrêt du TF n'a rien changé à l'arrêt cantonal puisque le recours au TF a été déclaré irrecevable. Certes, les considérants de l'arrêt du TF sont ambigus dans la mesure où on peut en inférer que la recourante pourrait remettre en cause la question de l'accès unique si celui-ci était maintenu. Toutefois, cela n'aurait de sens que si le TF avait admis le recours, annulé l'arrêt cantonal et renvoyé la cause à la CDAP ou encore à la ville de Pully pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

A ce stade, et au vu du résultat des procédures engagées, l'accès unique est scellé.

Quant à la mention de restriction de droit public à la propriété, elle suit à droit fil la suggestion de la Cour de droit administratif et public (AC.2011.0253, p.10). La CDAP suggère que l'art. 17 RPPA pourrait ainsi être complété en ce sens qu'il subordonne toute autorisation de construire impliquant la création d'un accès à l'inscription préalable au Registre foncier d'une servitude garantissant que les autres propriétaires pourront bénéficier d'un accès suffisant, notamment en ce qui concerne son tracé et son dimensionnement, ceci compte tenu des affectations possibles sur leur parcelle.

L'art. 17 al. 2 et 3 respecte en tous points la suggestion du Tribunal.

Quant à la remarque relative à la parcelle N° 175 qui ne serait que fonds servant, elle correspond à la situation actuelle, mais la parcelle N° 175 pourrait se subdiviser en plusieurs parcelles (lots PPE) dont certaines pourraient devenir fonds à la fois servants et dominants.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

7. Développement durable

Pour rappel, le développement durable est un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Cette définition a été proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

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 Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

La modification de l'art. 17 RPPA n'a toutefois pas d'impact sur l'évaluation contenue dans le préavis N° 03-2011, dont la teneur est la suivante (pour rappel) :

7.1. Dimension économique

Le nouveau PPA permet des occupations qui peuvent être génératrices d'emplois sur la commune. Par conséquent, elles peuvent participer à dynamiser le centre de Pully et à améliorer le rapport habitant / emploi qui semble actuellement déséquilibré sur l'ensemble du territoire pullliéran.

En parallèle, le PPA est en mesure d'attirer de nouveaux contribuables (entreprises, commerces, par exemple) qui apporteront des revenus supplémentaires aux finances publiques de la commune.

7.2. Dimension environnementale

Le nouveau PPA assure un équilibre environnemental harmonieux entre cadre bâti et végétal :

- alignements d'arbres obligatoires qui doivent servir à structurer et qualifier ces tronçons du ch. de Pallin et de l'av. de Lavaux ;
- grande aire de verdure obligatoire ;
- toitures végétalisées obligatoires des nouveaux bâtiments (servant d'isolation thermique et de rétention des eaux, au même titre que les aires de verdure) ;
- forme urbaine ouverte au niveau supérieur qui assure, au travers du bâtiment, les échappées visuelles sur le paysage du lac Léman et le lien avec la nappe végétale caractérisant le paysage de Pully ;
- maintien et consolidation du socle minéral au niveau inférieur, sur l'av. de Lavaux, tout en permettant d'y réaliser quelques percements pour animer la vie économique et sociale sur l'espace public. Ce grand mur de soutènement contribue aussi à l'identité du paysage urbain propre à cet axe routier, de Lausanne à Lutry ;
- en parallèle du PPA, transformation du Pont de la Panchaude qui sera exclusivement dévolu à la mobilité douce et qui comportera une végétation de qualité.

Par ailleurs, les nouveaux occupants bénéficieront du réseau dense de transports publics (train, bus) qui se trouve à proximité du site. Dans ce sens, la densification permise par le PPA (37% de surface constructible supplémentaire par rapport au précédent PPA), est cohérente avec les principes de densification des axes forts édictés par le Canton (l'av. de Lavaux étant considérée comme un axe fort). Il limite entre autres l'impact négatif de la mobilité individuelle motorisée en densifiant l'agglomération vers l'intérieur.

Enfin, dans le cadre de ce nouveau PPA, les mesures de protection contre le bruit, répondant aux normes de santé publique, doivent aussi tenir compte de la valorisation du paysage urbain. Dans ce but, il a été décidé d'équiper les façades des futurs bâtiments de dispositifs anti-bruit qui permettent d'éviter la création de murs anti-bruit indépendants (ces derniers étant généralement difficiles à intégrer de façon harmonieuse au cadre bâti).

7.3. Dimension sociale

L'assouplissement du règlement du PPA permet une plus grande mixité fonctionnelle ; il favorise des activités mixtes sur la parcelle (sur l'av. de Lavaux notamment) qui contribueront certainement à animer un espace public actuellement très inhospitalier. En effet, le secteur est avant tout marqué par de multiples nuisances : bruit important de la circulation ferroviaire et routière ; peu d'activité commerciale sur rue ; échelle urbaine peu adaptée pour les piétons ; avenue surplombée par deux ponts assombrissant la chaussée ; franchissement difficile de la route ; définition du trottoir et du front de rue conduisant à un sentiment général d'insécurité sur ce tronçon. Enfin, le nouveau PPA permet plusieurs étapes de réalisation qui facilite des projets de construction sur les parcelles concernées. Dans une première étape du PPA, il s'agit par exemple de revaloriser l'ancienne friche industrielle de taille conséquente (les anciens dépôts de Vez SA), qui est, depuis plus d'une décennie, très mal qualifiée en termes d'attractivité urbaine alors qu'elle est directement reliée au centre urbain de Pully et à son réseau varié de transports publics (train, bus).

8. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'action particulière de communication.

9. Programme de législation

Ce PPA ne fait pas partie du programme de législation de la Municipalité. Il a été initié par un propriétaire privé et s'inscrit dans le cadre des dispositions légales découlant des art. 43 et ss LATC.

10. Conclusions

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

Le Conseil communal de Pully,

- vu le préavis municipal N° 12-2014 du 23 avril 2014,
- vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,
- vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'adopter la modification de l'art. 17 du règlement du plan partiel d'affectation (PPA) « Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude » N° 2 ;
2. de lever l'opposition déposée pendant l'enquête publique en approuvant la réponse de la Municipalité décrite sous chiffre 6.2.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 23 avril 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

11. Annexes

- 11.1. Arrêt de la CDAP du 7 août 2012
- 11.2. Arrêt du TF du 4 octobre 2012
- 11.3. Examen préalable du SDT du 13 janvier 2014
- 11.4. Décision du DTE du 4 avril 2014
- 11.5. RPPA modifié

Annexe : 11.1. Arrêt de la CDAP du 7 août 2012



AC.2011.0253
Page 2

AC.2011.0253



TRIBUNAL CANTONAL

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

Arrêt du 7 août 2012

COPI

Composition

M. François Kart, président; Mme Dominique von der Mühl, assesseur et M. Pedro de Aragao, assesseur.

recourante

Monique ROETHLISBERGER, à Lausanne, représentée par Me Pierre MATHYER, avocat à Lausanne,

autorités intimées

1. Conseil communal de Pully, représenté par Me Philippe-Edouard JOURNOT, avocat à Lausanne,

2.

Département de l'intérieur, représenté par Service du développement territorial,

propriétaires

1. Promotions Delarive SA, à Lutry, représentée par Me Pierre-Alexandre SCHLAEPLI, avocat à Lausanne,

2.

Francis Burdét, à Pully,

Objet

plan d'affectation
Recours Monique ROETHLISBERGER ci décision du Département de l'économie du 5 septembre 2011 (PPA "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude n°2", Commune de Pully)

voie ferrée du Simplon et de la route de la Panchaude, qui enjambent l'avenue de Lavaux. Il est actuellement occupé par d'anciens entrepôts et bureaux d'entreprises et par quelques bâtiments d'habitation. Le PPA du 6 décembre 2000 donnait la possibilité de réaliser des bâtiments d'habitation et, subsidiairement, des activités compatibles. Trois périmètres d'implantation (A,B,C) étaient prévus avec une surface brute de plancher constructible totale de 4'200 m². Les bâtiments A et B devaient être réalisés simultanément. Un seul accès était prévu pour les trois périmètres d'implantation depuis le chemin de Pallin à travers la parcelle n°175.

B. Au début de l'année 2008, la société Promotions Delarive SA, active dans le domaine immobilier et financier, a acquis la parcelle n°175, située dans la partie sud-est du périmètre PPA et représentant plus de la moitié de sa surface (58,75 %), afin d'y construire son siège administratif. A la suite de cette acquisition, un addenda au PPA du 6 mars 2000 a été élaboré par la municipalité. Cet addenda prévoyait un sous-périmètre A formé des parcelles n°141, 176, 177 et 178 et un sous-périmètre B correspondant à la parcelle n° 175 avec des aires d'implantation supérieures A et B et des aires d'implantation inférieures C, D, E et F. Il se distinguait notamment du PPA du 6 décembre 2000 par le fait que la construction de bâtiments voués aux activités tertiaires était expressément prévue en plus du logement et par le fait que la réalisation du site pouvait être effectuée en deux étapes. Deux accès étaient prévus, soit un depuis le chemin de Pallin et un depuis l'avenue de Lavaux. Dans le cadre de l'examen préalable de l'addenda, le Service des routes et le Service de la mobilité ont demandé de supprimer l'accès depuis l'avenue de Lavaux afin de ne pas entraver la fluidité des futurs transports publics sur cette avenue. Selon le Service des routes, un accès au droit du chemin des Roches pouvait être envisagé, à condition qu'il soit situé à environ 25 mètres du carrefour prévu entre l'avenue de Lavaux et le chemin des Roches.

L'addenda n'a finalement pas été approuvé.

Vu les faits suivants

C. Du 31 juillet au 30 août 2010, la Commune de Pully a mis à l'enquête publique un plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n°2 (ci-après : le PPA) et son règlement (ci-après : le RPPA) qui abroge à l'intérieur de son périmètre les dispositions du PPA du 6 décembre 2000. Par rapport au plan précédent, le périmètre du PPA est élargi de 404 m² sur la partie sud-est (avec une désaffectation d'une partie du domaine public). Le PPA prévoit une aire d'implantation supérieure B (correspondant à la parcelle n° 175) qui se superpose aux aires d'implantation inférieures C et E et une aire d'implantation supérieure A (correspondant aux parcelles n°141, 176, 177 et 178) qui se superpose aux aires d'implantation inférieures D et F. Les aires d'implantation supérieures A et B sont destinées à la construction de bâtiments voués aux activités

A. Le 6 décembre 2000, le Département des infrastructures a approuvé le plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" comprenant les parcelles nos 141,175, 176, 177 et 178 du cadastre de la Commune de Pully (ci-après : le PPA du 6 décembre 2000). Ce secteur, d'environ 4300 m², fait partie du centre urbain de Pully. Il est délimité sur chacun de ses côtés par des voies publiques : au nord-ouest par le chemin des Roches ; au nord-est par le chemin de Pallin ; au sud par le pont de la Panchaude et au sud-ouest par l'avenue de Lavaux (RC 780). Il forme une sorte de belvédère situé en amont de l'avenue de Lavaux dont il est séparé par un important mur de soutènement dans son secteur sud-est. Ce mur constitue le prolongement des piles des ponts de la



oppositions formulées lors de l'enquête publique, dont celle de Monique Röthlisberger. Le PPA a été approuvé préalablement par le Département de l'économie par décision du 7 septembre 2011. Cette décision et celle du Conseil communal du 13 avril 2011 ont été notifiées à Monique Röthlisberger le 8 septembre 2011.

F. Par acte du 11 octobre 2011, Monique Röthlisberger a recouru contre ces décisions auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal en prenant les conclusions suivantes :

"I. Les décisions du 5 septembre 2011 du Département de l'économie d'approbation préalable du PPA "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" No 2 et du 13 avril 2011 du Conseil communal de Pully écartant l'opposition de Monique Röthlisberger sont annulées en ce qu'elles approuvent un seul accès pour les véhicules sur l'entier du périmètre du PPA et écartent l'opposition de Monique Röthlisberger sur la même question.

II. *Les plans et le règlement du PPA "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" No 2 et notamment l'article 17 du règlement dudit PPA sont réformés en ce sens qu'il est prévu un accès aux véhicules distinct pour chacun des deux sous-périmètres du PPA.*

III. *Le dossier est retourné aux autorités compétentes pour qu'elles modifient le projet dans le sens des considérants de la CDAP portant sur la conclusion II. ci-dessus.*"

Le SDT a déposé des observations le 16 novembre 2011 en concluant au rejet du recours. Il relève que, dans le cadre de l'examen préalable, la division amélioration foncière du SDT avait demandé que, afin d'assurer la faisabilité de l'entrée commune du parking, les propriétaires concernés signent avant l'enquête publique du PPA des conventions pour la création du passage (projet de servitude, répartition des frais, etc.). Le Conseil communal de Pully a déposé sa réponse le 29 février 2012 en concluant au rejet du recours. L'autorité intimée explique que l'accès au droit du chemin des Roches évoqué par le Service des routes a été abandonné, d'une part, en raison du fait qu'un giratoire est prévu sur la RC 780 au carrefour avenue de Lavaux/chemin des Roches et chemin des Iris et, d'autre part, en raison de la déclivité trop importante à cet endroit, ce qui engendrerait une rampe de grande importance pour atteindre le parking souterrain. L'autorité intimée explique également que la propriétaire de la parcelle n° 175 a déjà mis à l'enquête son projet de construction avec notamment un accès et une rampe au garage souterrain à partir de l'angle Nord-Est du bâtiment B. Elle précise que la Commune a sollicité du propriétaire de la parcelle n° 175 de concéder gratuitement aux propriétaires des autres parcelles incluses dans le plan, à leur première requête, une servitude de passage pour véhicules permettant l'accès aux garages souterrains prévus. La servitude à constituer devra au minimum permettre l'utilisation de la rampe puis du couloir de circulation du premier niveau du garage souterrain à créer dans le sous-sol de la parcelle n° 175 jusqu'à la limite avec la parcelle contiguë n° 176, ce qui permettra

tertiaires, aux logements et aux activités moyennement gênantes. Peuvent notamment être autorisés les bureaux, les établissements publics, les institutions scolaires, éducatives, culturelles et religieuses, les établissements médico-sociaux, l'artisanat, le commerce et les surfaces de vente n'excédant pas 500 m² par unité (art. 4 RPPA). Les aires d'implantation inférieures C et D permettent la construction de bâtiments destinés aux activités tertiaires et aux activités moyennement gênantes, telles que des bureaux, des établissements publics, de l'artisanat, des commerces et des surfaces de vente n'excédant pas 500 m² par unité (art. 5 RPPA). Les aires d'implantation inférieures E et F permettent la construction de garages souterrains et des constructions souterraines comportant des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation des bâtiments des aires supérieures (art. 6 RPPA). Par rapport au PPA du 6 décembre 2000, on relève encore les modifications suivantes : deux étapes de réalisation sont possibles, le corps de bâtiment "C" est supprimé, les gabarits et les altitudes maximales des aires constructibles ont été adaptés, le nombre de niveaux autorisés a été assoupli et la surface brute de plancher totale autorisée est passée de 4'200 m² à 5'750 m². Entre 45 et 65 places de parc sont prévues pour l'aire d'implantation supérieure B (qui devrait accueillir le siège administratif de Promotions Delarive SA) et 35 à 45 places pour l'aire d'implantation supérieure A.

L'art. 17 RPPA confirme le principe d'un seul accès véhicules commun aux garages souterrains qui se fait depuis le chemin de Pallin.

D. Le projet de PPA a notamment suscité une opposition de Monique Riithlisberger, propriétaire de la parcelle n° 141, déposée le 17 août 2010. L'opposante relevait que, selon sa compréhension du projet, un seul accès était envisagé pour les deux garages souterrains prévus, soit pour les secteurs A et B. Elle déclarait s'opposer à cette simplification et demandait la réalisation de deux accès, un pour chaque secteur. Elle relevait que l'accès au secteur A ne devait pas nécessairement se faire depuis le chemin de Pallin pour des questions de déclivité de la rampe.

E. La Municipalité a établi un préavis (préavis n° 03-2011 du 9 mars 2011) comportant un projet de réponse aux oppositions. Pour ce qui est de l'opposition formulée par Monique Röthlisberger, le préavis relevait qu'un seul accès commun devait effectivement être réalisé, ceci pour éviter une multiplication des accès sur les voies publiques et des discontinuités paysagères du front de rue. Il était également relevé que le propriétaire de la parcelle n° 175 avait d'ores et déjà donné son accord pour l'inscription d'une servitude de passage sur son bien-fonds de manière à permettre l'accès aux futurs garages souterrains qui pourraient être construits dans l'aire d'implantation A. Dans sa séance du 13 avril 2011, le Conseil communal de Pully a adopté le PPA et levé les



facile et fluide à ce chemin ainsi qu'au chemin de Pallin sur lequel pourrait également se trouver un deuxième accès au garage souterrain. Elle soutient que l'aménagement de deux accès se justifierait en outre au regard des exigences de l'art. 9 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB ; RS 814.41) relatif à l'utilisation accrue des voies de communication. La recourante précise que l'accès au sous-périmètre A pourrait être réalisé soit sur l'avenue de Lavaux, soit sur le chemin des Roches ou le chemin de Pallin.

a) Il convient de rappeler en premier lieu le pouvoir d'examen du Tribunal cantonal dans le contentieux des plans d'affectation.

La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) fixe certains principes au sujet de la procédure d'établissement des plans d'affectation. Les cantons doivent notamment instituer une protection juridique en faveur des propriétaires ou autres personnes concernées par la planification et prévoir, selon les termes de l'art. 33 al. 2 let. b LAT "qu'une autorité de recours au moins ait un libre pouvoir d'examen". Selon la jurisprudence, ce libre examen ne se réduit pas à un contrôle complet de la constatation des faits et de l'application du droit ; il comporte aussi un contrôle de l'opportunité. L'autorité doit vérifier que la planification contestée devant elle soit juste et adéquate. S'agissant notamment des plans d'affectation communaux, l'autorité cantonale de recours doit préserver la liberté d'appréciation dont les communes ont besoin dans l'accomplissement de leurs tâches (art. 2 al. 3 LAT). Cette liberté d'appréciation implique qu'une mesure d'aménagement appropriée doit être confirmée ; l'autorité de recours n'est pas habilitée à lui substituer une autre solution qui serait également appropriée. Elle implique aussi que le contrôle de l'opportunité s'exerce avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe aux cantons, doit être imposée par un contrôle strict (ATF 127 II 238 consid. 3b/aa p. 242 ; ATF 1C_348/2007 du 21 décembre 2007 consid. 4.2).

b) Dans le cas d'espèce, au vu de la forme et de la surface relativement restreinte du périmètre du PPA (environ 4300 m²), le fait de ne prévoir qu'un seul accès peut a priori se justifier. A cela s'ajoute que, compte tenu de la liberté donnée par le plan en ce qui concerne les affectations des différentes aires d'implantation, on ne se trouve pas dans l'hypothèse où des affectations obligatoires imposées par le plan rendraient d'emblée nécessaire une séparation des flux de véhicules et par conséquent la création de plusieurs accès. On relève sur ce point que, contrairement à ce que soutient la recourante, le fait que le propriétaire de la parcelle n°175 ait déjà mis en place un projet comportant presque exclusivement des activités tertiaires ne va pas nécessairement

l'accès à la parcelle n° 141 et par conséquent au bâtiment A. Promotions Delarive SA a déposé des déterminations le 29 février 2012 en concluant au rejet du recours. Elle a confirmé à cette occasion qu'elle avait mis à l'étude un projet de construction sur la parcelle n° 175 prévoyant un garage souterrain dans l'aire d'implantation inférieure F. Elle a également produit un projet de constitution de servitude en relevant qu'il avait toujours été convenu qu'une servitude de passage serait inscrite, à l'intérieur du parking souterrain, sur la parcelle n° 175 en faveur des parcelles nos 141, 175, 176, 177 et 178. La recourante n'a pas déposé d'observations complémentaires dans le délai imparti à cet effet.

Le tribunal a tenu audience le 13 juin 2012. A cette occasion, il a procédé à une vision locale. Sur requête du juge instructeur, la Municipalité a ensuite produit le dossier d'enquête publique relatif au projet de construction de Promotions Delarive SA sur la parcelle n° 175.

Considérant en droit

1. La recourante relève la volonté de flexibilité que traduit le PPA par rapport au PPA du 6 décembre 2000, volonté qu'elle salue. Elle souligne que cette flexibilité va entraîner un décalage dans le temps dans la réalisation des immeubles, mais aussi dans la répartition des activités entre les deux sous-périmètres. Elle fait valoir que le propriétaire de la parcelle n° 175 a déjà mis en place un projet comportant presque exclusivement des activités tertiaires, ce qui va reporter sur l'autre sous-périmètre les autres affectations autorisées, soit le logement, les établissements publics et les institutions scolaires, éducatives, artisanales et commerciales. Elle soutient que, dans ces conditions, prévoir un seul accès commun aux deux sous-périmètres va à l'inverse de la volonté de flexibilité qui implique selon elle un accès pour chacun des sous-périmètres. Elle relève que les propriétaires des parcelles n° 141, 176, 177 et 178 seront totalement dépendants du propriétaire de la parcelle n° 175 pour accéder à ce qui pourra être construit sur leurs parcelles et que le RPPA ne donne aucune garantie que le propriétaire de la parcelle n° 175 aménagera sur celle-ci un accès qui pourra être utilisé le moment venu pour accéder à leurs parcelles. La recourante fait état de craintes à cet égard dès lors que le propriétaire de la parcelle n° 175 n'aurait que des besoins réduits en stationnement puisque son bâtiment sera affecté à des activités tertiaires. Elle relève qu'aucun projet de servitude de passage ne lui a été présenté. Elle s'interroge également sur les motifs pour lesquels un accès depuis l'avenue de Lavaux a été écarté en relevant que des commerces sont prévus sur cette avenue. Elle relève en outre que le giratoire prévu à l'intersection entre cette avenue et le chemin des Roches permettrait un accès



ceci quand bien même une solution avec deux accès distincts aurait également été concevable. Compte tenu de son pouvoir d'examen, il n'appartient pas au Tribunal cantonal de remettre en question ce choix, qui ne met pas en jeu des intérêts d'ordre supérieur dont la sauvegarde incombe au canton. On note par ailleurs que la solution d'un accès unique passant par la parcelle n° 175 représente aussi un avantage pour la recourante et les autres propriétaires du secteur A puisqu'elle permet l'économie des surfaces qui auraient été mobilisées par un second accès, surfaces qui pourraient être valorisées d'une manière plus intéressante.

2. Il reste à examiner le grief selon lequel le RPPA ne donne aucune garantie aux propriétaires des parcelles n° 141, 176, 177 et 178 que le propriétaire de la parcelle n° 175 aménagera sur celle-ci un accès qui pourra être utilisé le moment venu pour accéder à ce qui pourra être construit sur leurs parcelles et que cet accès sera correctement dimensionné compte tenu des affectations permises par le PPA.

a) Il résulte de l'art. 22 al. 2 let. a LAT qu'un permis de construire ne peut être délivré que si le terrain est équipé. Selon l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. L'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) précise que la Municipalité n'accorde un permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique.

En l'occurrence, la recourante relève à juste titre que, dès lors que le PPA ne prévoit qu'un seul accès et qu'une construction va probablement être d'abord réalisée sur une autre parcelle, elle sera totalement dépendante du propriétaire de cette parcelle pour ce qui concerne l'accès aux bâtiments qui pourraient être construits ultérieurement sur son bien-fonds. Le RPPA ne lui donne aucune garantie que l'accès qui va être construit, notamment en ce qui concerne son dimensionnement, sera suffisant pour que sa parcelle soit équipée conformément aux exigences légales. Cas échéant, la recourante pourra certes invoquer l'art. 694 al. 1 du Code civil (CC) aux termes duquel le propriétaire qui n'a qu'une issue insuffisante sur la voie publique peut exiger de ses voisins qu'ils lui cèdent le passage nécessaire, moyennant pleine indemnité. La jurisprudence se montre toutefois stricte dans l'application de cette disposition, en raison de la gravité de l'atteinte portée en pareil cas à la propriété du voisin. Le droit au passage nécessaire ne peut être invoqué qu'en cas de véritable nécessité et ce droit ne peut être que subsidiaire par rapport aux

reporter sur l'autre sous-périmètre les autres affectations autorisées. Les propriétaires restent en effet libres de choisir parmi les affectations autorisées par le PPA.

Pour ce qui est des autres accès susceptibles d'entrer en considération, il résulte des explications fournies à l'audience par le représentant des Transports publics lausannois (TL) qu'un accès sur l'avenue de Lavaux pourrait poser problème au regard des projets de développement des transports publics sur cet axe (qui fait partie des axes forts transports publics). Ce serait notamment le cas si des voies de bus devaient être prévues du côté du périmètre du PPA (axe fort dit "latéral"). Même si les inconvénients pour les transports publics d'un accès depuis l'avenue de Lavaux doivent probablement être relativisés compte tenu du nombre restreint d'usagers du futur garage souterrain, on peut comprendre le souci de ne pas multiplier les accès latéraux sur cet axe destiné à devenir un axe fort de transport public. Même si cette manœuvre était tolérée dans le sens montant, la nature de l'axe amènerait à interdire les manœuvres de tourner-à-gauche dans le sens descendant pour accéder au parking, les automobilistes se trouvant alors contraints de rejoindre le giratoire pour revenir en arrière.

L'accès depuis le chemin des Roches évoqué par la recourante serait concevable. Celui-ci poserait toutefois également certains problèmes dès lors qu'il serait situé entre le futur giratoire prévu au carrefour avenue de Lavaux-chemin des Roches et le carrefour existant entre le chemin de Pallin et le chemin des Roches. Un tel accès, de même qu'un second accès depuis le chemin de Pallin, impliquerait au surplus des aménagements en bordure de l'espace public qui pourraient avoir un impact négatif sur la qualité paysagère de cet espace, ceci dans un environnement (rues de quartier) où le souci d'une certaine qualité paysagère s'avère légitime.

On relèvera encore que le choix d'un seul accès sur le chemin de Pallin ne pose pas de problème au regard de l'art. 9 OPB, disposition qui prévoit que l'utilisation d'installations fixes ou notablement modifiées ne doit pas entraîner un dépassement des valeurs limitées d'immission consécutif à l'utilisation accrue d'une voie de communication (let. a) ou la perception d'immissions de bruit plus élevées en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication nécessitant un assainissement (let. b). En effet, quand bien même la mise en oeuvre du PPA devrait entraîner une augmentation non négligeable de la circulation sur le chemin des Roches (augmentation de 20 %) et surtout sur le chemin de Pallin (augmentation de 66,7 %), il résulte du rapport du bureau Ecoscan figurant dans la notice d'impact sur l'environnement jointe au dossier du PPA que les valeurs limites d'immission pour le degré de sensibilité II seront respectées.

Vu ce qui précède, le choix des autorités communale et cantonale de planification de ne prévoir qu'un seul accès repose sur des motifs objectifs et pertinents,



principes rappelés ci-dessus, la nécessité de recourir à des accords de droit privé pour garantir l'équipement requis, ceci sans aucune base dans le RPPA, n'est pas admissible. H convient par conséquent de prévoir dans le PPA et son règlement des dispositions permettant de garantir un accès répondant aux exigences de la LAT et de la LATC. L'art. 17 RPPA pourrait ainsi être complété en ce sens qu'il subordonne toute autorisation de construire impliquant la création d'un accès à l'inscription préalable au registre foncier d'une servitude garantissant que les autres propriétaires pourront bénéficier d'un accès suffisant, notamment en ce qui concerne son tracé et son dimensionnement, ceci compte tenu des affectations possibles sur leur parcelle. Cas échéant, pourrait également être envisagée une disposition selon laquelle l'approbation du PPA est subordonnée à un remaniement parcellaire permettant de régler la question des accès (cf. art. 55 al. 2 LATC). On relèvera à cet égard qu'il résulte des art. 55 al. 2 LATC et 4 LAF que les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées et que l'approbation d'un plan d'affectation peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

3. Il résulte de ce qui précède que les conclusions de la recourante tendant à la réforme des plans et règlement du PPA en ce sens qu'il est prévu un accès distinct pour chacun des deux sous-périmètres doivent être rejetées.

Conformément à l'art. 89 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD, RSV 173.36), l'autorité de recours n'est pas liée par les conclusions des parties. Il convient par conséquent, pour les motifs développés ci-dessus, d'admettre partiellement le recours et d'annuler les décisions du Conseil communal et du Département en tant qu'elles adoptent et approuvent l'art. 17 RPPA. Vu le sort du recours, un émolument est mis à la charge de la Commune de Pully et un émolument réduit à la charge de Promotions Delarive SA et de la recourante, le solde des frais de la cause étant laissé à la charge de l'Etat. En outre, les dépens sont compensés.

instruments de droit public en matière d'équipement des zones à bâtir, que la collectivité intéressée a l'obligation d'équiper notamment par des voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue ; il appartient ainsi avant tout au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement d'un bien-fonds, et il n'y a pas lieu d'accorder un passage nécessaire au sens du droit civil tant qu'un accès approprié peut être atteint par des moyens relevant du droit public (ATF 121 I 65 consid. 4 et 5 ; ATF 5C.17242002 du 20 novembre 2002 consid. 2.1). En outre, selon la jurisprudence, les surfaces nécessaires à la création des voies d'accès doivent être fixées en premier lieu dans le cadre de la planification (CDAP, arrêté AC.2008.0025 du 29 avril 2009 consid. 2b et références).

On relèvera encore que, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les autorités chargées de l'aménagement du territoire ne peuvent pas se borner à régler le mode d'utilisation du sol par l'adoption des plans d'affectation ; elles doivent aussi prendre les mesures nécessaires à leur concrétisation. Lorsque la configuration des parcelles empêche la réalisation de constructions destinées au logement conforme aux règles de police des constructions, elles doivent ainsi intervenir d'office si nécessaire en mettant en oeuvre l'une des procédures prévues par les art. 20 LAT et 7ss de la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP ; RS 843) (remembrement, regroupement de terrains à bâtir ou encore rectification de limites, le cas échéant en relation avec une planification spéciale) ou par le droit cantonal d'application (notamment art. 93 a de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières [LAF, RSV 913.11]) (sur ce qui précède, voir ATF 1C_90/2007 du 9 janvier 2008 consid. 3.2 et les références)

b) Dans le cas d'espèce, on constate que le PPA et son règlement ne règlent pratiquement pas la question des accès puisque l'art. 17 RPPA se contente de prévoir un accès depuis le chemin de Pallin. Ceci contraint dès lors les différents propriétaires du PPA à trouver un accord de droit privé afin de créer et d'organiser l'accès commun aux parkings souterrains qu'implique le choix fait par l'autorité de planification d'un accès unique.

La Commune et Promotions Delarive SA ont produit différents documents (promesse de cession gratuite, de vente et d'achat et de constitution de servitudes notariée Eric Châtelain le 5 avril 2011 liant la Commune de Pully et Promotions Delarive SA et projet de constitution de servitude) qui montrent les démarches mises en oeuvre au plan du droit privé pour garantir que les autres propriétaires pourront utiliser l'accès que Promotions Delarive SA entend réaliser en relation avec son projet de construction sur la parcelle n° 175. On relève que, en l'état, aucun de ces documents ne semble finalisé et qu'aucune servitude n'est inscrite au registre foncier. Quoi qu'il en soit, compte tenu des

Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal

arrête:

- I. Le recours est partiellement admis.
Les décisions du Conseil communal de Pully du 13 avril 2011 et du Département de l'économie du 5 septembre 2011 sont annulées en tant qu'elles concernent l'adoption et l'approbation de l'article 17 du Règlement du plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n°2.
Un émolument de 750 (sept cents cinquante) francs est mis à la charge de la Commune de Pully.
- IV. Un émolument de 500 (cinq cents) francs est mis à la charge de Monique Rehlisberger.
- V. Un émolument de 500 (cinq cents) francs est mis à la charge de Promotions Delarive SA.
- VI. Les dépens sont compensés.

Lausanne, le 7 août 2012

Le président:



Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

Annexe : 11.2. Arrêt du TF du 4 octobre 2012

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal



1C_427/2012



**Arrêt du 4 octobre 2012
Ire Cour de droit public**

Composition

MM. les Juges fédéraux Fonjallaz, Président,
Aemisegger et Chaix.
Greffier: M. Parmelin.

Participants à la procédure

Monique **Wirthisberger**, chemin de Bérée 10, 1010
Lausanne, représentée par Me Pierre Mathyer,
avocat, avenue des Mousquines 20, 1005 Lausanne,
recourante,

contre

Promotions Delarive SA, case postale 76, 1095 Lutry,
représentée par Me Pierre-Alexandre Schlaeppli, avocat,
place St-François 8, 1003 Lausanne,
Francis **Burdet**, chemin du Caudoz 52, 1009 Pully,
intimés,

Conseil communal de Pully, avenue du Prieuré 2, case
postale 63, 1009 Pully, représenté par Me Philippe-
Edouard Journot, avocat, rue du Petit-Chêne 18, 1003
Lausanne,

Département de l'intérieur du canton de Vaud,
Service du développement territorial,
place de la Riponne 10, 1014 Lausanne.

Objet

plan partiel d'affectation,

recours contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et
public du Tribunal cantonal du canton de Vaud du 7 août
2012.

Faits:

A.

Le 6 décembre 2000, le Département des infrastructures du canton de Vaud a approuvé le plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude", qui comprend les parcelles n° 141, 175, 176, 177 et 178 de la commune de Pully. Ce secteur, d'environ 4'300 mètres carrés, est occupé par d'anciens entrepôts et bureaux d'entreprises et par des bâtiments d'habitation. Ce plan autorisait la construction de bâtiments d'habitation et, subsidiairement, des activités compatibles dans trois périmètres d'implantation (A, B et C), avec un accès unique pour les véhicules depuis le chemin de Pallin à travers la parcelle n° 175. Les bâtiments A et B devaient être réalisés simultanément.

Du 31 juillet au 30 août 2010, la Municipalité de Pully a soumis à l'enquête publique le plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n° 2 et son règlement (RPPA) qui abroge les dispositions du précédent plan du 6 décembre 2000. Outre une légère extension du périmètre au sud-est, ce plan prévoit deux aires d'implantation supérieures A et B, destinées à la construction de bâtiments voués aux activités tertiaires, aux logements et aux activités moyennement gênantes, la première correspondant aux parcelles n°s 141, 176, 177 et 178, la seconde à la parcelle n° 175, et des aires d'implantation inférieures. Entre 45 et 65 places de parc sont prévues pour l'aire d'implantation supérieure B, qui devrait accueillir le siège administratif de la société Promotions Delarive SA, et 35 à 45 places pour l'aire d'implantation supérieure A. L'art. 17 RPPA confirme le principe d'un seul accès véhicules commun aux garages souterrains depuis le chemin de Pallin. L'art. 11 RPPA autorise l'aménagement des aires d'implantation A et B en deux étapes.

Le projet de plan a notamment suscité une opposition de Monique Rôthlisberger, propriétaire de la parcelle n° 141, déposée le 17 août 2010. Elle déclarait s'opposer à la réalisation d'un accès unique aux garages souterrains depuis le chemin de Pallin, tel que prévu par l'art. 17 RPPA, au profit d'un accès pour chacune des aires d'implantation.

Dans sa séance du 13 avril 2011, le Conseil communal de Pully a adopté le plan et levé les oppositions formulées lors de l'enquête publique, dont celle de Monique Rôthlisberger. Par décision du 7 septembre 2011, le Département de l'économie du canton de Vaud a approuvé préalablement le plan.

Au terme d'un arrêt rendu le 8 septembre 2012, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud a partiellement admis le recours de Monique Rôthlisberger contre ces décisions qu'elle a annulées en tant qu'elles concernent l'adoption et l'approbation de l'art. 17 RPPA.

B.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public, Monique Rôthlisberger demande au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt en tant qu'il confirme la décision du Conseil communal de Pully du 13 avril 2011 et celle du Département cantonal de l'économie du 5 septembre 2011 prévoyant un accès unique aux bâtiments des deux sous-périmètres depuis le chemin de Pallin, qu'il met un émolument de 500 fr. à sa charge et qu'il compense les dépens, une nouvelle décision devant être prise dans le sens des considérants du Tribunal fédéral.

Il n'a pas été ordonné d'échange d'écritures. Le Tribunal cantonal a produit le dossier de la cause.

Considérant en droit:

1

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée.

Le recours en matière de droit public au Tribunal fédéral est recevable contre les décisions finales (art. 90 LTF) ou partielles (art. 91 LTF). Il est également recevable contre certaines décisions préjudicielles et incidentes, comme celles qui concernent la compétence et les demandes de récusation (art. 92 LTF). Quant aux autres décisions préjudicielles et incidentes notifiées séparément, elles peuvent faire l'objet d'un recours si elles sont susceptibles de causer un préjudice irréparable (art. 93 al. 1 let. a LTF) ou si l'admission du recours peut conduire immédiatement à une décision finale qui permet d'éviter une procédure probatoire longue et coûteuse (art. 93 al. 1 let. b LTF). Cette réglementation est fondée sur des motifs d'économie de procédure; en tant que cour suprême, le Tribunal fédéral doit en principe ne s'occu-

per qu'une seule fois d'un procès (ATF 134 IV 43 consid. 2.1 p. 45; 133 III 629 consid. 2.1 p. 631).

La cour cantonale a retenu que le choix des autorités communale et cantonale de planification de ne prévoir qu'un seul accès par le chemin de Pallin reposait sur des motifs objectifs et pertinents, alors même qu'une solution avec deux accès distincts aurait également été concevable. Elle a rejeté le recours de Monique Rôthlisberger sur ce point. En revanche, elle a considéré que le plan ne réglait pas en pratique la question des accès puisque l'art. 17 RPPA se contentait de prévoir un accès unique depuis le chemin de Pallin, sans en définir l'assiette, contraignant ainsi les différents propriétaires du plan à trouver un accord de droit privé afin de créer et d'organiser l'accès commun aux parkings souterrains. La nécessité de recourir à un tel accord pour garantir l'équipement requis en vertu de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et de la loi cantonale d'application de cette loi, sans aucune base dans le RPPA, n'était pas admissible. Il convenait de prévoir dans le plan et son règlement des dispositions permettant de garantir un accès répondant aux exigences de la loi. La cour cantonale a en conséquence partiellement admis le recours et annulé les décisions attaquées en tant qu'elles adoptent et approuvent l'art. 17 RPPA.

S'il tranche définitivement la question de l'accès des véhicules aux aires d'implantation A et B en faveur d'un accès unique depuis le chemin de Pallin, l'arrêt attaqué ne précise en revanche pas la manière dont celui-ci devrait se faire concrètement. Ce point reste en suspens. L'annulation des décisions du Conseil communal de Pully et du Département de l'économie du canton de Vaud concernant l'art. 17 RPPA a donc logiquement pour conséquence le renvoi de la cause à l'autorité communale pour qu'elle règle la question des accès à l'intérieur du périmètre. La cour cantonale a d'ailleurs indiqué dans quel sens le plan et son règlement pourraient être complétés afin de respecter les exigences légales en matière d'équipement. Bien qu'il ne renvoie pas formellement la cause à l'autorité inférieure pour nouvelle décision, tel est le sens de l'arrêt attaqué, qui s'analyse ainsi comme une décision de renvoi (ATF 136 II 165 consid. 1.1 p. 169; cf. arrêt 1P.403/2006 du 30 novembre 2006 consid. 2.2). Pareilles décisions revêtent en règle générale un caractère incident et, sous réserve de celles qui tombent sous le coup des art. 92 et 93 LTF, ne sont pas susceptibles d'être déférées immédiatement auprès du Tribunal fédéral alors même qu'elles tranchent définitivement certains aspects de la contestation lorsque, comme en l'espèce, ceux-ci ne peuvent être

considérés comme indépendants des points encore litigieux au sens de l'art. 91 let. a LTF. En revanche, si le renvoi ne laisse aucune latitude de jugement à l'autorité inférieure appelée à statuer à nouveau, il est assimilé à une décision finale et peut, de ce fait, faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral (ATF 134 II 124 consid. 1.3 p. 127; 133 V 477 consid. 5.2.2 p. 483; arrêt 9C_684/2007 du 27 décembre 2007 consid. 1.1 in SVR 2008 IV n° 39 p. 131).

La cour cantonale a considéré qu'il convenait de prévoir dans le plan et son règlement des dispositions permettant de garantir un accès répondant aux exigences légales en matière d'équipement. Elle a proposé de compléter l'art. 17 RPPA en ce sens qu'il subordonne toute autorisation de construire impliquant la création d'un accès à l'inscription préalable au registre foncier d'une servitude garantissant que les autres propriétaires pourront bénéficier d'un accès suffisant, compte tenu des affectations possibles sur leurs parcelles. Elle a suggéré une autre solution qui consisterait à prévoir dans le règlement une disposition selon laquelle l'approbation du plan partiel d'affectation est subordonnée à un remaniement parcellaire permettant de régler la question des accès, conformément à l'art. 55 al. 2 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions. L'arrêt attaqué laisse ainsi aux autorités de planification un pouvoir de décision suffisamment important sur la façon de régler la question de l'accès aux aires d'implantation prévues par le plan pour leur reconnaître plus qu'un rôle de simple exécutantes.

Le recours immédiat au Tribunal fédéral n'est donc ouvert que si les conditions de l'art. 93 LTF sont réalisées, s'agissant d'une décision qui n'entre pas dans le champ d'application de l'art. 92 LTF. On ne voit pas à quel dommage irréparable la décision attaquée pourrait exposer la recourante. Aucun permis de construire ne peut en effet être délivré dans le périmètre du plan tant que la question de l'accès interne aux aires d'implantation n'est pas définitivement réglée dans le plan et son règlement. La recourante pourrait, le cas échéant, recourir contre une décision municipale qui irait en sens contraire. De même, elle pourra à nouveau remettre en cause la question de l'accès unique dans un recours dirigé contre la décision finale ou dès le moment où celle-ci a été rendue si elle devait ne rien trouver à redire à la manière dont les autorités de planification auraient traité la question de l'accès des véhicules dans cette nouvelle décision (art. 93 al. 3 LTF; cf. ATF 106 la 229 consid. 4 p. 236). Enfin, le recours n'est pas davantage recevable en application de l'art. 93 al. 1 let. b LTF. L'admission du recours dans le sens souhaité par la recourante ne mettrait pas un terme à la

procédure d'adoption du plan partiel d'affectation puisqu'il y aurait lieu de renvoyer la cause à l'autorité inférieure pour qu'elle modifie le plan et son règlement dans le sens d'un double accès. Au demeurant, il n'est pas établi qu'elle permettrait d'éviter des mesures probatoires longues et coûteuses.

Le recours n'est pas davantage recevable en tant qu'il porte sur les frais mis à la charge de la recourante par 500 fr. et la compensation des dépens. Lorsque, dans la décision de renvoi, l'autorité de recours statue simultanément sur les frais et dépens de la procédure suivie devant elle, ce prononcé accessoire doit aussi être considéré comme une décision incidente, soumise aux mêmes conditions de recevabilité de l'art. 93 al. 1 LTF, alors même qu'il porte sur des prétentions qui ne seront plus en cause par la suite (ATF 135 III 329 consid. 1.2 p. 331 et les arrêts cités). La recourante n'est pas exposée à cet égard à un dommage irréparable au sens de l'art. 93 al. 1 let. a LTF puisque ce prononcé n'entre en force qu'avec la décision finale au fond et ne vaut pas, jusque-là, titre de mainlevée définitive (ATF 135 III 329 consid. 1.2.1 p. 332; 131 III 404 consid. 3.5 p. 407). Il pourra en revanche être attaqué avec la décision finale ou, si celle-ci n'est pas remise en cause ou ne peut pas l'être, dès le moment où elle a été rendue, en vertu de l'art. 93 al. 3 LTF (cf. ATF 135 III 329 consid. 1.2.2 p. 333; arrêt 1B_177/2010 du 9 juin 2010 consid. 2). Quant à l'hypothèse visée à l'art. 93 al. 1 let. b LTF, elle n'entre pas en considération.

L'arrêt attaqué ne saurait donc faire l'objet d'un recours immédiat au Tribunal fédéral en vertu de l'art. 93 al. 1 LTF.

2. Le recours doit par conséquent être déclaré irrecevable, ce qui rend sans objet la requête d'effet suspensif présentée par la recourante. Le fait que la cour cantonale a indiqué que sa décision pouvait faire l'objet d'un recours au Tribunal fédéral n'y change rien. En revanche, cela justifie de rendre l'arrêt sans frais (art. 66 al. 1, 2ⁿ phrase, LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens aux intimés qui n'ont pas été invités à sa détermination.

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce:

- 1
Le recours est irrecevable.
- 2
Il n'est pas perçu de frais judiciaires ni alloué de dépens.
3.
Le présent arrêt est communiqué aux mandataires de la recourante, de Promotions Delarive SA et du Conseil communal de Pully, à Francis Burdet, ainsi qu'au Département de l'intérieur et à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud.

Lausanne, le 4 octobre 2012

Au nom de la Ire Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président:


Fonjallaz

Le Greffier:


Parmelin



Annexe : 11.3. Examen préalable du SDT du 13 janvier 2014

2

Service du développement territorial



Séances de Municipalité
 du 22.01.14
 Procès-verbaux
 Décision N° 359.2.1.1.

VILLE DE PULLY
 Direction
 R. 29 JAN 2014
 Copie

Place de la Riposte
 1014 Lausanne
 Municipalité de la Commune de Pully
 Av. du Prieuré 2
 Case postale 63
 1009 Pully

Pris au / Décision / Copie à
 A / 15 JAN. 2014 / S

Personne de contact: J. Calme
 T 021 316 74 40
 E julien.calme@vd.ch
 Vntf.D.327.6.1.1
 Nntf. JC/mcm - 126511

Suite de la procédure

La modification du règlement du PPA peut suivre la procédure prévue par les articles 57 ss LATC. Le rapport 47 OAT du PPA devra toutefois être adapté afin d'expliquer la modification lors de l'enquête publique. Concernant le fichier contenant le règlement modifié et ledit rapport 47 OAT, il conviendra de transmettre à notre service une version corrigée et actualisée au plus tard avant l'approbation.

Après l'adoption de la modification du PPA par le conseil de la commune, l'envoi au SDT pour approbation par le département sera accompagné de toutes les pièces utiles ainsi que des décisions communales sur les oppositions (dernier alinéa de l'art. 58 LATC). La notification de ces décisions communales sera faite par le département simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable par le département. Ces décisions sont susceptibles de recours à la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal.

Délai référendaire

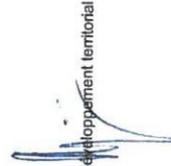
Conformément à l'article 109, alinéa 1, lettre c, de la loi du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques (LEDP), "la municipalité fait afficher au pilier public les objets soumis au référendum dans les trois jours qui suivent la notification de leur approbation préalable".

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

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

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs, nos salutations distinguées.

Philippe Gmür
 chef du Service du développement territorial



Commune de Pully
Plan partiel d'affectation (PPA) "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n°2
Examen préalable de la modification de l'article 17 RPPA (Règlement du PPA)

Monsieur le Syndic,
 Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité en titre, établi par votre direction de l'Urbanisme et de l'Environnement, nous est parvenu le 5 juillet 2013 pour examen préalable, selon l'article 56 LATC. Il est composé d'un règlement.

Vous trouverez ci-après le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier.

Présentation et pesée des intérêts

Le PPA n'autorise qu'un seul accès pour accéder aux différents parkings souterrains futurs. Un des propriétaires intente un recours contre le PPA et demande qu'un second accès soit autorisé. Le juge a confirmé le principe selon lequel un seul accès peut être prévu, ce choix reposant sur des motifs objectifs et pertinents. Il constate toutefois que le règlement du PPA ne peut pas se contenter d'exiger un accès commun à toutes les parcelles du PPA sans autre précision, obligeant ainsi les propriétaires à trouver un accord de droit privé afin de créer et d'organiser l'accès commun.

Le juge a estimé qu'avec ce manque de précision, il y avait violation du principe selon lequel il appartient avant tout au droit public de prévoir les moyens assurant l'équipement du bien-fonds.

Le règlement doit par conséquent être complété afin d'inclure des dispositions permettant de garantir à tous les propriétaires un accès répondant aux exigences de la LAT et de la LATC.

La commune a donc modifié l'article 17 du RPPA selon l'arrêt rendu le 7 août 2012 par la Cour de droit administratif et public, confirmé par la décision du tribunal fédéral du 4 octobre 2012.

S'ajoute à cette disposition la signature d'une convention prévoyant une servitude permettant l'accès commun ainsi que l'inscription d'une mention au permis de construire.

Au regard des éléments précités et de ceux présentés par les représentants de la commune lors de la séance du 5 décembre 2013, le SDT préavis favorablement la modification de l'article 17 RPPA.

Annexe : 11.4. Décision du DTE du 4 avril 2014



DEPARTEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT (DTE)

Commune de Pully

Plan partiel d'affectation (PPA) "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n° 2

Vu l'article 61a LATC

constatant que:

- la décision d'approbation préalable du Département de l'intérieur a été prise en date du 5 septembre 2011;
- un recours a été déposé à la Cour de droit administratif et public (CDAP) du Tribunal cantonal en date du 11 octobre 2011 contre la décision du Département de l'économie;
- l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du 7 août 2012 a partiellement admis le recours:

"Les décisions du Conseil communal de Pully du 13 avril 2011 et du Département de l'économie du 5 septembre 2011 sont annulées en tant qu'elles concernent l'adoption et l'approbation de l'article 17 du Règlement du Plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n°2."

- un recours a été déposé au Tribunal fédéral en date du 6 septembre 2012 contre l'arrêt de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal;
- l'arrêt du Tribunal fédéral du 4 octobre 2012 a déclaré le recours irrecevable;
- la modification de l'article 17 du Règlement du PPA (RPPA), conformément à l'arrêt de la CDAP du 11 octobre 2011, a fait l'objet d'un examen préalable selon l'article 56 LATC en date du 13 janvier 2014;
- la mise à l'enquête publique de la modification de l'article 17 du RPPA a eu lieu du 11 février au 13 mars 2014.

le chef du Service du développement territorial:

DECIDE

- **de mettre en vigueur partiellement**, sous réserve des droits des tiers, le Plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" n° 2 et son règlement, à l'exception de l'article 17 du règlement.
- **d'abroger**, à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation, les dispositions du Plan partiel d'affectation "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" approuvé par le Département des infrastructures le 6 décembre 2000.
- **d'abroger**, à l'intérieur du périmètre du plan partiel d'affectation, les plans et les règlements antérieurs dans la mesure où ils lui sont contraires.

Le chef du Service
du développement territorial

Philippe Gmür



Annexes

- Un dossier

Copies

- Commune de Pully
- SDT
- FAO: pour publication

Lausanne, le 4 avril 2014

AR/mcm - 126511

Table des matières

CHAPITRE 1 GENERALITES 1
 Article 1 : Objectifs du plan 1
 Article 2 : Périmètre et organisation du PPA 1
 Article 3 : Limites de constructions 1

CHAPITRE 2 AIRES DU PPA 1
 Article 4 : Aires d'implantation supérieures A et B 1
 Article 5 : Aires d'implantation inférieures C et D 1
 Article 6 : Aires d'implantation inférieures E et F 1
 Article 7 : Aire de verdure 2
 Article 8 : Aire de stationnement extérieur 2
 Article 9 : Aires de circulation piétonnière 2

CHAPITRE 3 CONDITIONS DE CONSTRUCTION 2
 Article 10 : Constructions existantes 2
 Article 11 : Etapes de réalisation et cohérence architecturale 2
 Article 12 : Implantation des bâtiments nouveaux 2
 Article 13 : Surface de planchers déterminante (SPd) 3
 Article 14 : Nombre de niveaux et gabarits des constructions 3
 Article 15 : Toitures 3
 Article 16 : Constructions souterraines 3

CHAPITRE 4 CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT 4
 Article 17 : Principes 4
 *modifié le 1^{er} mai 2013 suite à l'arrêt de la CDAP du 7 août 2012 4
 Article 18 : Stationnement des véhicules 4

CHAPITRE 5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS 4
 Article 19 : Aménagements de surface 4
 Article 20 : Mur de soutènement de l'avenue de Lavaux 4
 Article 21 : Arborisation 5

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS ACCESSOIRES 5
 Article 22 : Degré de sensibilité au bruit 5



**Plan partiel d'affectation
 "LAVAUX-ROCHES-PALLIN-PANCHAUDE" N° 2**

REGLEMENT

<p>Dossier présenté par La Direction de l'urbanisme et de l'environnement Transmis à la Municipalité le : 8 juillet 2008, 10 février 2009, 10 novembre 2009 et 29 avril 2013</p>	<p>Approuvé par la Municipalité de Pully dans ses séances du : 9 juillet 2008, 11 février 2009 et 11 novembre 2009 *1^{er} mai 2013 (modification de l'art. 17) Le Directeur de l'urbanisme et de l'environnement M. Lambert, Conseiller municipal</p>
<p>Déposé à l'enquête publique à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement du : 31 juillet au 30 août 2010 (à titre principal) 11 février au 13 mars 2014 (à titre complémentaire) Le Syndic G. Reichen</p>	<p>Le Secrétaire Ph. Steiner</p>
<p>Adopté par le Conseil communal de Pully dans ses séances du : 13 avril 2011 & *5 juin 2014 Le Président</p>	<p>Approuvé préalablement par le Département compétent le : 5 septembre 2011 & * Le Chef du Département</p>
<p>Mis en vigueur partielle le : 4 avril 2014 Mis en vigueur avec modification de l'art. 17 le :</p>	<p>Le Secrétaire</p>

Article 23 : Mesures de protection contre le bruit..... 5
 Article 24 : Protection contre les rayonnements non ionisant 5
 Article 25 : Equipements 5
CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES..... 5
 Article 26 : Dispositions complémentaires 5
 Article 27 : Entrée en vigueur et abrogation 6

CHAPITRE 1 GENERALITES

Article 1 : Objectifs du plan

- ¹ Le présent plan partiel d'affectation confirme un certain nombre d'objectifs et de mesures contenus dans le plan directeur communal du 6 mars 1996 ayant trait à l'aménagement du centre de Pully élargi, notamment dans le but :
 - de préserver et affirmer son image et son identification dans le milieu urbain, tout en améliorant la qualité du tissu bâti à l'extérieur du noyau historique;
 - de renforcer la cohérence des secteurs qui le composent et accorder la priorité à leur animation en privilégiant la mixité des fonctions, notamment en matière d'habitation et d'activités.

Article 2 : Périmètre et organisation du PPA

- 1. Le périmètre du PPA est formé des parcelles nos 141, 175, 176, 177 et 178.
- 2. Le PPA correspond à une zone d'activités tertiaires et d'habitation de forte densité.
- 3. Il comporte les aires suivantes :
 - L'aire d'implantation supérieure A qui se superpose aux aires d'implantation inférieures C et E.
 - L'aire d'implantation supérieure B qui se superpose aux aires d'implantation inférieures D et F.
 - L'aire de verdure.
 - Les aires de circulation piétonnière.
 - L'aire de stationnement extérieur.

Article 3 : Limites de constructions

- ¹ Le PPA crée de nouvelles limites de constructions qui figurent sur le plan dans l'aire supérieure A et dans l'aire inférieure C.

CHAPITRE 2 AIRES DU PPA

Article 4 : Aires d'implantation supérieures A et B

- ¹ Les aires d'implantation supérieures A et B sont destinées à la construction de bâtiments voués aux activités tertiaires, aux logements et aux activités moyennement gênantes. Peuvent notamment être autorisés les bureaux, les établissements publics, les institutions scolaires, éducatives, culturelles et religieuses, les établissements médico-sociaux, l'artisanat, les commerces et les surfaces de vente n'excédant pas 500 m² par unité.

Article 5 : Aires d'implantation inférieures C et D

- ¹ Les aires d'implantation inférieures C et D permettent la construction de bâtiments destinés aux activités tertiaires et aux activités moyennement gênantes, telles que des bureaux, des établissements publics, de l'artisanat, des commerces et des surfaces de vente n'excédant pas 500 m² par unité.

Article 6 : Aires d'implantation inférieures E et F

- ¹ Les aires d'implantation inférieures E et F permettent la construction de garages souterrains pour le stationnement de véhicules automobiles et des constructions

Article 13 : Surface de planchers déterminante (SPd)

- 1 Les surfaces de plancher déterminantes maximales sont indiquées sur le plan pour chaque aire d'implantation. Elles sont calculées conformément à la norme SIA SN 504 421 (édition 2004).
- 2 Ces surfaces peuvent être réparties, telles qu'indiquées sur le plan, entre les aires d'implantation supérieures et inférieures comme suit :
 - Aire d'implantation supérieure A : au maximum 1'800 m²
 - Aire d'implantation supérieure B : au maximum 2'950 m²
 - Aire d'implantation inférieure C : au maximum 500 m²
 - Aire d'implantation inférieure D : au maximum 800 m²
- 3 Cette répartition doit respecter le maximum impératif attribué pour chaque groupe d'aires d'implantation, à savoir :
 - Groupe d'aires d'implantation A et C : au maximum 2'150 m²
 - Groupe d'aires d'implantation B et D : au maximum 3'600 m²

Article 14 : Nombre de niveaux et gabarits des constructions

- 1 Les plans et les coupes fixent les gabarits et les altitudes maximales des constructions. Le nombre de niveaux est indicatif.

Article 15 : Toitures

- 1 Les toitures des bâtiments sont traitées sous la forme de toitures plates végétalisées.
- 2 Dans la règle, les superstructures sont intégrées à l'intérieur des bâtiments.

3 Seules les superstructures techniquement indispensables (cheminées, ascenseurs, éclairages zénithaux, etc.), ainsi que les panneaux solaires, sont admis. Ces éléments peuvent dépasser les gabarits et altitudes maximales dans une mesure limitée au strict minimum et sont intégrés au caractère architectural des bâtiments.

Article 16 : Constructions souterraines

- 1 Des constructions souterraines sont autorisées à l'intérieur des aires inférieures C, D, E et F, conformément aux destinations définies aux art. 5 et 6 ci-avant.
- 2 Elles sont non seulement organisées de manière à valoriser l'appui spatial que constitue le mur de soutènement délimitant l'av. de Lavaux, mais aussi à se connecter sur l'accès autorisé des véhicules depuis le ch. de Pallin.
- 3 Leurs toitures sont conçues sous la forme d'un espace végétalisé, constituant, avec les aménagements extérieurs qui les prolongent, une aire de détente et de verdure participant à la qualité de l'ensemble. Des cheminements et des esplanades à l'usage des habitants et des usagers peuvent y être aménagés.

souterraines comportant des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation des bâtiments des aires supérieures.

Article 7 : Aire de verdure

- 1 L'aire de verdure est destinée à l'aménagement d'un espace de transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public, à la création d'espaces verts et aux aménagements extérieurs tels que définis par l'art. 19 ci-après.

Article 8 : Aire de stationnement extérieur

- 1 L'aire de stationnement extérieur est destinée à l'aménagement de places de stationnement en surface défini à l'art. 18 ci-après. Elle est inconstructible en sous-sol.

Article 9 : Aires de circulation piétonnière

- 1 Les aires de circulation piétonnière sont destinées à la création de trottoirs publics. Ces aires seront cédées à la Ville de Pully lors de la délivrance du permis de construire des bâtiments dans les aires d'implantation A, C et E.

CHAPITRE 3 CONDITIONS DE CONSTRUCTION

Article 10 : Constructions existantes

- 1 Les bâtiments existants, tant qu'ils subsistent, sont soumis à l'article 80 LATC.

- 2 Fait exception à cette règle, le mur de soutènement en pierre de taille qui souligne la rive Nord de l'av. de Lavaux, au droit de la parcelle no 175, dont le maintien doit être assuré en application de l'article 20 ci-après.

Article 11 : Etapes de réalisation et cohérence architecturale

- 1 L'aménagement du site peut être réalisé par étapes.
- 2 Il doit présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, notamment au niveau du traitement des espaces extérieurs.

Article 12 : Implantation des bâtiments nouveaux

- 1 Les bâtiments dans les aires d'implantation supérieures A et B sont obligatoirement inscrits à l'intérieur des aires que le plan leur attribue.
- 2 A l'intérieur de l'aire d'implantation supérieure A, la disposition et la forme du bâtiment sont libres.
- 3 A l'intérieur de l'aire d'implantation supérieure B, la disposition du bâtiment est libre. Les façades sont, principalement, orientées parallèlement ou perpendiculairement aux périmètres d'implantation de l'aire. Le volume construit sera traité de sorte à affirmer l'horizontalité du socle inférieur et du volume supérieur.
- 4 Les cordons et bandeaux, piliers et pilastres, marquises et porches d'entrées, rampes d'accès et escaliers non couverts, balcons, ainsi que des ouvrages accessoires tels que des pergolas ne peuvent pas déborder des aires d'implantation.

Article 21 : Arborisation

¹ Le plan partiel d'affectation est délimité, au Nord et au Sud, par des plantations structurantes obligatoires. Celles-ci seront constituées d'arbres d'avenues, choisis de préférence parmi des essences indigènes.

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS ACCESSOIRES

Article 22 : Degré de sensibilité au bruit

¹ Le degré de sensibilité au bruit III est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA.

Article 23 : Mesures de protection contre le bruit

- ¹ Des mesures de protection contre le bruit, généré par le trafic routier et les installations ferroviaires voisines, doivent être réalisées notamment par une conception appropriée des façades des bâtiments.
- ² Les mesures constructives suivantes peuvent notamment être mises en place :
 - affectation des locaux à des activités moyennement gênante sur les façades exposées au bruit;
 - affectation des locaux à un usage non sensible au bruit (local technique, cage d'escalier, ascenseur, coursive,...) sur les façades exposées au bruit;
 - construction d'éléments insonorisés sous la forme de balcons loggias, bow-window, jardins d'hiver.
- ³ Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB) complètent le dossier de demande de permis de construire.

Article 24 : Protection contre les rayonnements non ionisant

- ¹ Les exigences décrites dans l'ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23 décembre 1999 sont applicables.
- ² Des mesures de rayonnement justifiant du respect de ces exigences vis-à-vis de la station de base de téléphonie mobile situées sur l'immeuble de l'avenue de Lavaux 54 (parcelle No 162) doivent être fournies au stade de la mise à l'enquête des constructions.

Article 25 : Equipements

¹ Conformément à l'article 50 LATC, les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement.

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS FINALES

Article 26 : Dispositions complémentaires

¹ Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires dans la forme et l'esprit, sont applicables les dispositions issues des législations fédérales, cantonales et communales.

CHAPITRE 4 CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Article 17 : Principes

*modifié le 1^{er} mai 2013 suite à l'arrêt de la CDAP du 7 août 2012.

¹ L'accès véhicules commun aux garages souterrains se fait obligatoirement depuis le ch. de Pallin. Par contre, son assiette est indicative et fixée d'entente avec la Municipalité dans le plan des aménagements extérieurs.

² L'octroi de tout permis de construire sur les parcelles N^{os} 141, 175, 176, 177 et 178 est subordonné à l'inscription d'une mention de restriction de droit public à la propriété, imposant l'inscription d'une servitude de passage à pied et pour tous véhicules d'une largeur de 4 m (à l'exception des véhicules de chantier) correspondant à la desserte inscrite sur le plan en faveur des parcelles N^{os} 141, 175, 176, 177 et 178.

² Cette servitude sera inscrite au Registre foncier avant le début des travaux.

Article 18 : Stationnement des véhicules

¹ Des emplacements pour le stationnement des véhicules à moteur et les deux roues légers non motorisés sont aménagés simultanément avec chaque bâtiment, conformément aux normes VSS SN nos 640 281 et 640 065.

² La totalité de ces places est disposée à l'intérieur des constructions souterraines autorisées en application de l'art. 6 du présent règlement.

³ Des places de stationnement extérieures peuvent être aménagées dans l'espace qui leur est dévolu au Nord du complexe le long du ch. de Pallin. Ces places sont réservées aux visiteurs et aux services de livraison.

CHAPITRE 5 AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 19 : Aménagements de surface

¹ Les espaces non occupés par les bâtiments en élévation forment l'ensemble des aménagements extérieurs.

² Ils sont destinés aux accès piétonniers et véhicules, aux places de stationnement extérieures, aux espaces verts, aux ouvrages servant à la protection contre le bruit, etc.

³ Les aménagements extérieurs font l'objet d'un plan spécial accompagnant la demande de permis de construire. Les dispositions de l'art. 43 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) sont expressément réservées.

⁴ Les cheminements piétonniers figurant sur le plan sont obligatoires.

⁵ Leur assiette telle que mentionnée sur le plan est indicative.

Article 20 : Mur de soutènement de l'avenue de Lavaux

¹ Le mur de soutènement en pierre de taille qui signifie la limite de l'av. de Lavaux doit être maintenu dans son intégralité. Des ouvertures peuvent être pratiquées dans son parement.

p. 6

Article 27 : Entrée en vigueur et abrogation

¹ Les présents plan partiel d'affectation et règlement sont approuvés préalablement, puis mis en vigueur par le Département compétent conformément aux art. 61 et 61a LATC.

² Ils abrogent, à l'intérieur du périmètre du PPA, les dispositions du PPA "Lavaux-Roches-Pallin-Panchaude" approuvé par le Département des infrastructures, le 6 décembre 2000.