



**Ville de Pully**  
**Conseil Communal**  
**Commission permanente d'urbanisme**

**Préavis 09 - 2012**

**Plan de quartier « Le Jardin des Désertes » (PQ) et son  
règlement (RPQ)**

Le Commission s'est réunie le 18 juin à 18h30 à la Damataire. Elle a réuni Mesdames Krenger, Masson (suppléante), Panizzon-Guisan (suppléante remplaçant M. Nicolas Leuba, absent) et Kuonen (CARI) et Messieurs Bally, Burnet, Du Bois, Duvoisin, Jaquet, Minniti (suppléant remplaçant M. Philippe Diesbach, absent), Ostertag, Pfister, Schneider (suppléant), Aguet (Cogest) et Mieli (président). Elle a été reçue par Messieurs Martial Lambert, Municipal, Philippe Daucourt et Frédéric Beyler de la DUE que nous remercions pour la qualité de leurs présentations et la précision de leurs réponses.

Un Plan de quartier (PQ) a pour but de modifier le règlement imposé par le plan d'affectation général (PGA) sur un secteur spécifique (le quartier).

L'intention de concevoir un PQ a été présentée à la Municipalité en 2008. La promotrice (également propriétaire) a financé entièrement l'élaboration de ce PQ. La Municipalité et l'administration communale ont suivi le développement du plan.

L'objectif de la promotrice est d'utiliser les parcelles dont elle est propriétaire pour construire des logements adaptés à des personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées à travers une fondation à laquelle elle aura légué les terrains. Si la vision sociale d'un tel projet est généreuse, la Commission a décidé de ne pas s'engager sur l'aspect émotionnel ou moral d'une telle démarche puisque l'adoption d'un PQ reste un acte technique. D'ailleurs, d'un point de vue juridique, ce type d'élément ne peut pas figurer dans la réglementation du plan.

On peut souligner qu'un projet promouvant l'augmentation de logements à Pully doit être regardé avec bienveillance. Cet objectif est un des éléments phare du programme de législature de la Municipalité (2011-2016) et est supporté par tous les partis.

Les travaux de la Commission ont porté aussi bien sur la forme que sur le fond.

Sur la forme, les remarques ont souligné les ambiguïtés de ce PQ. Il est évident que la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC) peut manquer de précision. Ces remarques ont cependant tendance à montrer que si légalement rien ne s'oppose à ce PQ, l'esprit d'un tel plan n'est peut être pas respecté.

De ces remarques, on peut extraire les éléments suivants :

- La LATC spécifie que le périmètre du quartier doit être délimité 'autant que possible' de façon claire (route, cours d'eau, forêt etc.). Dans le cas qui nous occupe, si la limite sud l'est (l'Avenue des Désertes), il est plus difficile de trouver des séparations distinctives sur les autres côtés. Il est répondu que ces éléments apparaissent clairement dans le compartiment de territoire concerné : rupture de pente au nord, secteur déjà dense à l'est et non intérêt des propriétaires à l'ouest. Il faut noter également que ces parcelles sont les seules non construites dans cette zone. Ce périmètre a d'ailleurs été validé d'un point de vue juridique par le Service du développement territorial (SDT).
- Il semble que la surface du PQ (2704 m<sup>2</sup>) ne soit pas suffisamment importante pour nécessiter la mise en place d'un tel plan. La LACT ne précise cependant pas la surface minimum requise.
- Il semble également qu'un PQ groupe généralement un certain nombre de propriétaires. Dans le cas présent, le PQ devrait régir un secteur n'appartenant qu'à la promotrice. Là encore, la LATC mentionne que, pour aboutir, un PQ doit réunir la majorité des propriétaires mais n'indique pas le nombre de propriétaires minimum nécessaire pour le faire aboutir.

L'augmentation de la densité (de 0.66 en zone villas à 0.86 pour ce PQ) et ses effets ont été abordés. Un plan de quartier doit prévoir une occupation plus dense des terrains ou des bâtiments déjà classés en zone à bâtir, plutôt que d'étendre la superficie des zones à bâtir. De plus, l'absence d'une augmentation de la densité enlèverait une bonne raison d'existence à ce plan de quartier.

Il est évident que si la valeur des parcelles incluses dans le PQ sera fortement augmentée en raison d'une densité supérieure, elle n'affectera pas de façon négative la valeur des propriétés adjacentes. De manière générale, les propriétaires peuvent, en tout temps, demander l'élaboration d'un PQ.

Le loyer des logements ne pouvant pas figurer dans le règlement du PQ, il est impossible de légalement imposer à la promotrice (à travers sa fondation) un certain type de logements. Il serait cependant faux de faire à la promotrice un procès d'intentions car rien ne permet de suggérer que son but est de réaliser une opération immobilière lucrative. On peut cependant regretter que la fondation qui sera appelée à gérer ce parc immobilier ne soit pas encore créée.

Sur le fond, la Commission a pris connaissance des problèmes techniques qui pourraient survenir lors des travaux. Là encore, ces remarques ne peuvent pas affecter l'approbation d'un plan de quartier mais devront être traitées lors de la procédure d'octroi du permis de construire. La Commission prend cependant acte du fait que certaines inquiétudes sur la stabilité de terrain, l'existence d'une mine de charbon désaffectée ou l'impact des travaux futurs ont été émises car elles pourraient affecter les propriétés voisines même, si de l'avis de l'expert, les mesures à prendre sont relativement usuelles et réalisables.

Des éclaircissements techniques ont été apportés sur les éléments suivants :

- Les limites entre les futurs bâtiments et les propriétés voisines sont égales à la réglementation actuelle.
- La hauteur des nouveaux bâtiments sera inférieure aux normes actuellement en place (zone de villas).
- La longueur des façades est et ouest est limitée à 15m ce qui est inférieure au maximum légal (16m pour une distance de 5m à la limite de la zone villas).
- Le toit plat existe déjà dans les environs. De surcroit, il est maintenant autorisé sur l'ensemble de la commune.
- Le nombre de places de parc planifié correspondant aux normes VSS. Par ailleurs, le périmètre est bien desservi par les transports publics.

La Commission a approuvé le règlement 'Plan de quartier « Le Jardin des Désertes »' par six voix pour, quatre voix contre et une abstention.

Finalement, la CPU a traité les oppositions au PQ :

- Opposition de Me Marc Olivier Buffat, avocat, agissant au nom de 22 propriétaires  
La Commission s'est ralliée aux conclusions de la Municipalité par six voix pour, quatre voix contre et une abstention.
- Opposition de l'Association pour la Sauvegarde du Hameau du Port de Pully et de ses Abords (ASHPA)  
La Commission s'est ralliée aux conclusions de la Municipalité par six voix pour, quatre voix contre et une abstention.
- Opposition de M. Georges P. Tafelmacher  
La Commission s'est ralliée aux conclusions de la Municipalité par six voix pour, quatre voix contre et une abstention.
- Opposition de Mme Sidonie Mayor Baumann  
La Commission s'est ralliée aux conclusions de la Municipalité par six voix pour, quatre voix contre et une abstention.
- Opposition du Fonds immobilier romand (ci-après FIR VD SA)  
La Commission s'est ralliée aux conclusions de la Municipalité par six voix pour, quatre voix contre et une abstention.

Elle a également pris connaissance de la mise en garde de MM. et Mmes Ugo et Marie-Louise Fovanna et Jacques et Marie-Manuèle Althaus-Fovanna ainsi que de l'observation de Me Jean-Claude Mathey au nom de M. Alexandre Freise.

En conclusion, la Commission permanente d'urbanisme, avec six voix pour, quatre voix contre et une abstention propose au Conseil communal de Pully

vu le préavis N° 09 - 2012 du 16 mai 2012,  
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

de décider

1. d'adopter le nouveau plan de quartier « Le Jardin des Désertes » et son règlement ;
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffres 4 ;

Pully, le 20 juin 2012

Le Président de la CPU  
Gérard Mieli