

## Préavis N° 09 - 2012 au Conseil communal

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

**Responsabilité(s) du dossier :**

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

Pully, le 16 mai 2012

## Table des matières

<b>1.</b>	<b>Objet du préavis _____</b>	<b>4</b>
1.1.	Proposition de la Municipalité _____	4
1.2.	Situation urbaine _____	4
<b>2.</b>	<b>Le plan de quartier (descriptif du projet) _____</b>	<b>5</b>
2.1.	Objectifs généraux du plan de quartier _____	5
2.2.	Objectifs détaillés du plan de quartier _____	6
2.2.1.	Conception urbanistique et architecturale _____	6
2.2.2.	Conception paysagère _____	7
<b>3.</b>	<b>Conformité _____</b>	<b>8</b>
3.1.	Conformité aux planifications supérieures _____	8
3.1.1.	Plan directeur cantonal (PDCn) _____	8
3.1.2.	Projet d'agglomération Lausanne - Morges (PALM) _____	8
3.1.3.	Plan directeur communal (ci-après PDCom) _____	9
3.1.4.	Plan général d'affectation (ci-après PGA) _____	9
3.2.	Thématiques particulières _____	9
3.2.1.	Equipement _____	9
3.2.2.	Protection du milieu naturel _____	9
3.2.3.	Mobilité _____	9
3.2.4.	Bruit _____	10
3.2.5.	Dangers naturels _____	10
3.2.6.	Défense incendie _____	10
<b>4.</b>	<b>Procédure _____</b>	<b>11</b>
4.1.	Examen préalable des services cantonaux _____	11
4.2.	Information à la population et enquête publique _____	11
4.3.	Opposition de Me Marc Olivier Buffat, avocat, agissant au nom de 22 propriétaires _____	11
4.3.1.	Cette opposition est libellée comme suit : _____	11
4.3.2.	Réponse de la Municipalité _____	20
4.4.	Opposition de l'Association pour la Sauvegarde du Hameau du Port de Pully et de ses Abords (ASHPA) _____	25
4.4.1.	Cette opposition est libellée comme suit : _____	25
4.4.2.	Réponse de la Municipalité _____	35
4.5.	Opposition de M. Georges P. Tafelmacher _____	37
4.5.1.	Cette opposition est libellée comme suit : _____	37
4.5.2.	Réponse de la Municipalité _____	38
4.6.	Opposition de Mme Sidonie Mayor Baumann _____	39
4.6.1.	Cette opposition est libellée comme suit : _____	39
4.6.2.	Réponse de la Municipalité _____	39
4.7.	Opposition du Fonds immobilier romand (ci-après FIR VD SA) _____	40
4.7.1.	Cette opposition est libellée comme suit : _____	40
4.7.2.	Réponse de la Municipalité _____	41

---

<b>4.8.</b>	<b>Mise en garde de MM. et Mmes Ugo et Marie-Louise Fovanna et Jacques et Marie-Manuèle Althaus-Fovanna</b>	<b>42</b>
4.8.1.	Cette « mise en garde » est libellée comme suit :	42
4.8.2.	Réponse de la Municipalité	44
<b>4.9.</b>	<b>Observation de Me Jean-Claude Mathey au nom de M. Alexandre Freise</b>	<b>45</b>
4.9.1.	Cette observation est libellée comme suit :	45
4.9.2.	Réponse de la Municipalité	45
<b>5.</b>	<b>Développement durable</b>	<b>46</b>
5.1.	Cohérence sur le plan social	46
5.2.	Cohérence sur le plan environnemental	46
5.3.	Cohérence sur le plan économique	46
5.4.	Cohérence sur le plan du développement durable	46
<b>6.</b>	<b>Conclusion</b>	<b>47</b>
<b>7.</b>	<b>Annexes</b>	<b>47</b>

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

## 1. Objet du préavis

---

### 1.1. Proposition de la Municipalité

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter le plan de quartier « Le Jardin des Désertes » et son règlement.

Ce plan de quartier (ci-après PQ) concerne les parcelles N<sup>os</sup> 796, 797 et 2251 du cadastre communal. Formant une superficie totale de 2704 m<sup>2</sup>, ces parcelles sont situées en amont de l'av. des Désertes (RC 777). Ce secteur est affecté actuellement en zone de villas.

### 1.2. Situation urbaine

Aménagé en jardins familiaux, le terrain en question est l'un des derniers qui ne soit pas construit, alors que le reste du secteur est occupé par des villas.

La topographie du terrain permet de profiter d'un dégagement privilégié sur le lac et les Alpes.

De plus, il est localisé à proximité du port de Pully, du gymnase de Chamblandes et bénéficie d'une bonne qualité de desserte en transports publics.



## 2. Le plan de quartier (descriptif du projet)

---

### 2.1. Objectifs généraux du plan de quartier

Le PQ « Le Jardin des Désertes » est une initiative de la propriétaire des 3 parcelles concernées, qui souhaite valoriser ses terrains en les construisant. La propriétaire a présenté à la Municipalité, dès la fin 2008, ses intentions qui se résument comme suit :

- réaliser des immeubles dans le cadre d'une fondation à but non lucratif ;
- léguer son terrain à cette fondation (fondation devant assurer la pérennité du projet) ;
- concevoir des appartements sur un seul niveau, adaptés à des personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées.

Les intentions de la propriétaire ont été saluées par la Municipalité, du fait de la pénurie de logements. Cependant, la Municipalité a accepté d'entrer en matière pour l'élaboration d'un PQ sur la base d'autres motivations, d'ordre plus général :

- secteur situé sur un axe important de transport public, dans le périmètre compact de l'agglomération lausannoise où la densification est souhaitée ;
- urbanisation judicieuse de cette portion de territoire, correspondant à une densification nuancée en regard de la qualité paysagère du secteur ;
- plan de quartier permettant l'élaboration d'une réglementation qui contribuera à une forme urbaine attractive et de qualité.

Ce PQ permettra d'assurer une constructibilité conforme au plan directeur cantonal en matière d'aménagement du territoire.

Autres arguments en faveur du PQ :

- la réglementation liée à la zone de villas limite le nombre de logements à 3 par bâtiment, ce qui conduit à la réalisation de grands logements. Le PQ projeté permet en revanche la réalisation d'un nombre de logements plus élevé et plus diversifié, mieux adapté à la demande ;
- au vu de la bonne desserte en transports publics et d'une localisation à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération, le potentiel actuel de densité est trop faible. Le PQ permet d'assurer une augmentation contrôlée de la densité ;
- les règles de la zone de villas limitent fortement la conception architecturale et urbaine. Tout en fixant des surfaces de plancher et des gabarits, le PQ permet une plus grande liberté architecturale. Les premières esquisses réalisées par le bureau d'architecte montrent des constructions innovantes ;
- par rapport au PGA, le PQ oblige les toits plats végétalisés, qui offrent une meilleure intégration à la topographie particulière du terrain et au contexte paysager (gabarits plus bas et vues préservées pour le voisinage) ;

- Remarque : Le toit plat sera prochainement permis sur l'ensemble du territoire communal (à l'exception des zones à caractère patrimonial ainsi que quelques secteurs régis par un plan spécial). En effet, la modification du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC), adoptée par votre Conseil le 18 mai 2011, vient d'être approuvée préalablement par le Département.

## 2.2. Objectifs détaillés du plan de quartier

### 2.2.1. Conception urbanistique et architecturale

**Indépendance volumétrique des bâtiments.** La conception du secteur prévoit 3 bâtiments étagés dans la pente, volumétriquement indépendants et dont le pourtour sera aménagé en jardin. Tout en présentant un ensemble architectural, ces bâtiments s'inscriront parfaitement dans le cadre bâti fait d'immeubles autonomes entourés de verdure.

**Toiture plate végétalisée.** Les toitures des bâtiments seront plates et végétalisées. Il faut souligner que leurs hauteurs respectives sont déterminées de façon stricte. On obtiendra ainsi des hauteurs de toiture plus basses que celles qui auraient été permises avec la réglementation de la zone de villas, ce qui améliore les vues du voisinage sur le paysage du lac et vice versa.

**Mixité fonctionnelle.** Des activités tertiaires peuvent prendre place dans le bâtiment bordant l'av. des Désertes voué au logement, conférant ainsi une plus grande mixité fonctionnelle aux abords de l'espace public de la rue. Dans les bâtiments du haut, des activités compatibles avec le logement, type cabinet de physiothérapie, peuvent être envisagées. La mixité des usages est hautement souhaitable en terme d'urbanisme.

**Des séquences spatiales distinctes.** Côté rue, un mur ou une haie clôture une cour d'entrée depuis laquelle il est possible d'accéder au premier bâtiment et d'entamer le parcours intérieur qui conduit, par une alternance d'ascenseurs et de liaisons horizontales, jusqu'aux bâtiments supérieurs. Par leur conception légère et transparente se démarquant des corps bâtis principaux, les liaisons entre bâtiments laisseront traverser la lumière. Un cheminement extérieur dans la pente permet également d'atteindre le haut du terrain.

**Parking.** La cour d'entrée assure aussi l'accès aux véhicules. En effet, la partie du bas du périmètre est équipée d'un parking couvert d'environ 20 places, sous le premier bâtiment. Ce dispositif libère sensiblement les espaces extérieurs de toute circulation automobile. Il assure aussi que lesdits espaces bénéficient, de la pleine terre, un avantage certain au niveau de la biologie et de l'infiltration des eaux.

**Densité et mètres carrés.** La surface de plancher déterminante autorisée est de 2'350 m<sup>2</sup>, ce qui correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0.87. La surface de plancher déterminante (SPd) autorisée est répartie sur 3 aires d'implantation de bâtiments. Les mètres carrés maximums sont définis pour chacune d'elles. Ainsi, ce projet atteint

parfaitement l'objectif de densification nuancée préconisée dans ce secteur par les documents de planification de rang supérieur précités.



### 2.2.2. Conception paysagère

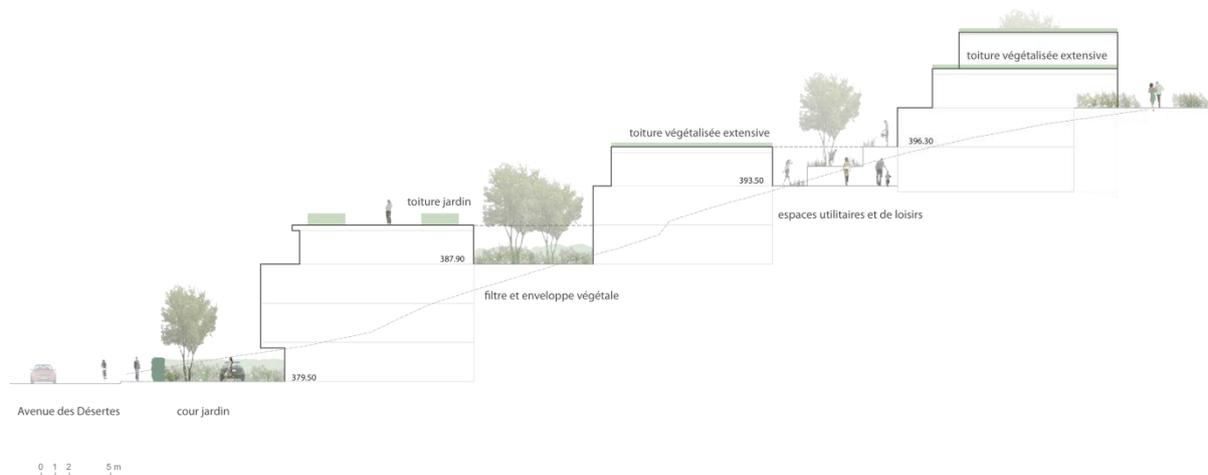
**Vocabulaire végétal.** Le traitement paysager confèrera un caractère unitaire et naturel au jardin. Le vocabulaire végétal sera essentiellement indigène et se manifestera sous 3 formes distinctes :

- des arbres de petite futaie, à l'image de l'érable champêtre et de quelques fruitiers aux variétés anciennes, ponctueront l'ensemble de la parcelle. Ce végétal agira comme un filtre entre les immeubles et les propriétés voisines ;
- une strate arbustive intermédiaire composée d'essences indigènes prendra place entre le tapis végétal et la frondaison des arbres. Viorne obier, cornouiller sanguin, buis commun, viorne lantane, fusain d'Europe illustreront la richesse de la palette végétale. Ces plantes attractives pour la faune et l'avifaune renforceront la biodiversité des lieux ;
- au sol, une couverture (lierre, pervenche) ponctuée de quelques vivaces à fleurs, s'inspirera du langage des jardins anciens.

**Toitures végétalisées.** Les toitures des 2 immeubles supérieurs seront végétalisées de façon extensive. Les plantes utilisées seront toutes indigènes. Pour la toiture de l'immeuble aval, une alternance de minéral et de végétal offrira un jardin accessible aux habitants. La végétation sera essentiellement arbustive et dictée par celle présente dans l'enveloppe du jardin.

**Organisation spatiale.** La cour jardin affichera une dimension paysagère perceptible depuis l'av. des Désertes. Un mur ou une haie et les arbustes indigènes souligneront l'image du jardin clos. Au sol, l'alternance de bandes minérales et végétales permettra l'intégration du stationnement à ciel ouvert. Le sol, en partie perméable, facilitera l'infiltration des eaux de ruissellement. Le solde des eaux sera capté et dirigé dans les zones de plantation.

Entre les immeubles, des espaces utilitaires et de loisirs conforteront le rôle social des aménagements. Plantages, terrasses, jeu de boules, permettront la rencontre entre les habitants.



### 3. Conformité

#### 3.1. Conformité aux planifications supérieures

##### 3.1.1. Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PQ est conforme au Plan directeur cantonal, en particulier, aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures y relatives applicables au présent projet :

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres ;
- B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs ;
- B31 Habitat collectif.

En ce qui concerne le Projet d'agglomération Lausanne - Morges (ci-après PALM, fiche R01 du Plan directeur), le PQ s'y inscrit de façon cohérente.

##### 3.1.2. Projet d'agglomération Lausanne - Morges (PALM)

Le plan de quartier est compris dans le périmètre compact du PALM. Selon ce dernier, les communes doivent fixer dans le périmètre compact des densités tendant à dépasser 100 habitants ou emplois à l'hectare (densité humaine). Le projet définit un IUS d'environ 0.87. Cette valeur représente une densité humaine de 139 habitants ou emplois à l'hectare. Elle est donc conforme au PALM.

### **3.1.3. Plan directeur communal (ci-après PDCom)**

Le Plan directeur communal est entré en vigueur en 1996. Le PDCom ne définit pas de règles particulières pour ce secteur du territoire pulliéran. Autrement dit, le PQ ne comporte pas de contradiction avec le PDCom.

### **3.1.4. Plan général d'affectation (ci-après PGA)**

Le PQ se démarquera quelque peu du PGA et du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC). Afin de mieux répondre aux objectifs qui le motive, le PQ définit en effet des prescriptions particulières qui permettent :

- une certaine flexibilité dans le nombre de logements par bâtiment et par étage ;
- l'application d'une SPd maximale pour le périmètre au lieu d'un COS et de la fixation d'un nombre de niveaux ;
- le contrôle de la hauteur des bâtiments ;
- la réalisation de toitures plates qui doivent être végétalisées.

## **3.2. Thématiques particulières**

### **3.2.1. Equipement**

Le périmètre est entièrement équipé pour la construction.

### **3.2.2. Protection du milieu naturel**

Aucun milieu naturel protégé ne se situe à l'intérieur du périmètre du PQ ou dans une proximité immédiate.

### **3.2.3. Mobilité**

Le RCATC renvoie aux normes VSS en ce qui concerne le nombre de places de stationnement. Le nombre requis est d'environ 25 cases.

Par ailleurs, le périmètre est bien desservi par les transports publics :

- ligne TL 8, en direction de Lausanne puis du Mont-sur-Lausanne, ainsi que, dans l'autre sens, vers Paudex (Verrière). En journée, la fréquence est de 10 mn ;
- ligne TL 47, en direction du centre de Pully puis de Grandvaux. En journée, la fréquence est de 20 mn ;
- gare CFF (centre de Pully), située à environ 500 m ;
- débarcadère CGN, situé à environ 250 m.

### 3.2.4. Bruit

**Attribution du degré de sensibilité au bruit (DS).** Sur le plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit (ci-après DS), approuvé en 1995, le DS II concerne tout le secteur, excepté le long de la route cantonale où un déclassement en DS III a été défini sur une distance de 40 m à partir de l'axe de la chaussée. En l'occurrence, le PQ reprend rigoureusement ces attributions.

**Exposition au bruit.** Le PQ est situé en bordure de l'avenue des Désertes (RC 777) qui est un axe principal avec un trafic routier élevé générant des nuisances sonores importantes. Les valeurs limites d'exposition au bruit routier selon l'annexe 3 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) sont dépassées au droit de la façade Sud du bâtiment situé sur l'aire d'implantation A (dépassement de 1 dB(A) de jour et de 3 dB(A) de nuit). Face à ces dépassements, des mesures de protection simples (mur, loggias, logement en attique) permettront de respecter les valeurs limites. Pour les autres façades de ce bâtiment et pour les aires d'implantation B et C, les valeurs limites d'exposition au bruit sont respectées sans mesures particulières.

### 3.2.5. Dangers naturels

Selon la carte indicative des dangers, la partie centrale du périmètre du PQ peut potentiellement être menacée par des glissements spontanés et des coulées de terre, avec une vulnérabilité qualifiée de moyenne. Toutefois, au vu de la situation du terrain, cette donnée n'est pas pertinente et le degré de danger peut être qualifié d'inexistant.

En effet, selon la Commission cantonale des dangers naturels, cet état est équivalent à un danger ici très modéré. Par conséquent, aucune carte de danger ne sera établie sur ce secteur et aucune expertise géologique et géotechnique n'est requise dans le cadre de la procédure d'adoption du plan de quartier.

Rappelons que ce secteur est déjà en zone constructible. Dès lors, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique et géologique feront partie des exigences lors de la délivrance du permis de construire, conformément à l'art. 89 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC).

### 3.2.6. Défense incendie

Compte tenu de la topographie des lieux, un concept d'intervention a été élaboré en accord avec l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ci-après ECA), notamment un concept d'accès pour les services de secours incendie (SSI) qui a été validé par l'ECA et la Commune.

Ce concept est traduit sur le plan par des cheminements obligatoires adéquats et utilisables en tout temps. D'autres mesures constructives seront imposées lors de la délivrance du permis de construire (conduite sèche au droit des bâtiments, nouvelles bornes hydrantes, etc.).

## 4. Procédure

---

### 4.1. Examen préalable des services cantonaux

Avant le démarrage des études, la Municipalité a sollicité un accord préliminaire auprès du Service du développement territorial (ci-après SDT). Dans son courrier du 17 juin 2009, le SDT a confirmé son entrée en matière pour cette étude, en rappelant que le PALM, doit s'appliquer sur ce secteur.

Conformément à l'art. 56 LATC, ce projet de plan de quartier et son règlement ont été soumis à un examen préalable auprès du SDT et des services cantonaux concernés qui ont fait part de leurs remarques et observations le 11 mars 2011. Ces dernières ont été prises en compte et, après un ultime contrôle le 28 novembre 2011, le SDT a préavisé favorablement à ce projet qui pouvait dès lors poursuivre la procédure définie par les art. 57 et suivants LATC.

### 4.2. Information à la population et enquête publique

La Municipalité a informé la population, conformément à l'art. 3 LATC, lors d'une séance publique le 20 février 2012.

L'enquête publique s'est déroulée du 15 février au 15 mars 2012. Ce PQ a suscité lors de cette période six oppositions et une intervention.

### 4.3. Opposition de Me Marc Olivier Buffat, avocat, agissant au nom de 22 propriétaires

#### 4.3.1. Cette opposition est libellée comme suit :

##### I. RECEVABILITE

*La présente opposition est déposée dans le délai légal de 30 jours, conformément à la publication officielle. Elle est dès lors déposée en temps utile.*

*Signée d'un avocat vaudois, mandataire professionnel, qui justifie de ses pouvoirs par le dépôt d'une procuration, elle est en outre recevable en la forme.*

##### II. MOYENS

#### A) Quant à la procédure suivie dans l'élaboration du plan de quartier

1. Selon l'art. 68 LATC, la Municipalité convoque et entend les propriétaires intéressés. L'article 71 LATC - qui le complète s'agissant des plans de quartiers de compétence Municipale - prévoit même convocation des propriétaires des terrains adjacents. Ces normes sont la concrétisation du principe général de l'art. 4 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui prévoit une participation de la population à l'établissement des plans.

*Les opposants déplorent que la Municipalité n'ait pas jugé utile d'utiliser cette prérogative en l'espèce, compte tenu du nombre de questions juridiques et techniques qui se posent et du caractère pour le moins singulier, voire exceptionnel du projet.*

*Les opposants jugent inacceptable que la séance d'information publique se soit déroulée postérieurement au début de l'enquête, à savoir le 20 février 2012, alors que le dossier était déjà déposé depuis le 15 février précédent.*

*2. Le dossier de mise à l'enquête est présenté par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement qui indique comme architectes l'« atelier d'architecture Hofman & Gailloud S.à.r.l ».*

*Derrière la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, il y a la promotrice de fait, la propriétaire des parcelles objets de ce plan de quartier, Madame Catherine Mercier, dont les architectes Hofman & Gailloud sont les mandataires, de même que les architectes-paysagistes de l'Atelier de Paysage, Jean-Yves Le Baron Sàrl.*

*Le dossier de mise à l'enquête manque singulièrement de transparence quant aux rôles assumés par les uns et les autres.*

*Lors de la séance d'information organisée par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement le 20 février 2012 et présidée par Monsieur le Municipal Martial Lambert, les choses se sont éclaircies en ce sens que la promotrice est apparue comme la personne qui veut ce plan de quartier pour accomplir ses volontés de créer au centre de la zone de villas familiales une zone de densité bien supérieure, valorisant son terrain et permettant, selon elle, de créer un habitat pour seniors qui seraient les locataires d'une fondation sans but lucratif, à constituer après délivrance du permis de construire.*

*Selon la promotrice, cette fondation assurerait la pérennité des intentions de cette dernière - rien n'est moins sûr selon ce que l'on verra ci-après (chiffre 12, chapitre « Moyens »).*

*3. La poursuite de cette procédure faite en violation du droit affecterait gravement ses étapes ultérieures. La Cour de droit administratif et public exerce en effet son examen avec retenue notamment parce que la participation de la population a son importance (Jurisprudence citée par Droit fédéral et vaudois de la construction, textes annotés par Bovay, Didisheim, Sulliger et Thonney, 4<sup>ème</sup> édition, sous LATC, art. 60, note 1).*

*Mais lorsque cette participation a été empêchée, comme dans le cas d'espèce, en raison des méthodes de la promotrice d'une part, de la violation des dispositions légales par la Commune d'autre part, la protection juridictionnelle à laquelle ont droit les opposants devient insuffisante.*

*Elle est d'autant plus insuffisante que selon le Tribunal fédéral : « ... la force expansive du droit public cantonal, d'une part, et les restrictions mises au pouvoir d'examen du juge civil qui, sauf nullité, ne peut revoir les décisions administratives entrées en force, d'autre part, rendent pratiquement sans objet la protection de droit civil contre les*

*immiscions de l'art. 684 CCS » (arrêt du 25 janvier 2012, II<sup>e</sup> Cour de droit civil, page 11/5A\_349/2011).*

***Les opposants demandent dès lors que la procédure soit reprise dès son départ dans le respect des articles 4 LAT, 68 et 71 LATC.***

### **B) Moyens de fond**

***1. Opposition au principe d'un plan de quartier : en premier lieu, les opposants contestent que l'établissement d'un plan de quartier soit en l'espèce justifié et admissible. Il est encore moins opportun, comme on le verra ci-après.***

*La notion de plan de quartier est définie à l'article 64 LATC.*

*Par principe, le plan de quartier constitue une « lex specialis » qui déroge aux règles générales du plan d'affectation ou d'extension communale.*

*Selon la doctrine et la jurisprudence, les plans spéciaux ne sont admis que pour un développement de l'aménagement qui soit conforme à la zone, c'est-à-dire qui ne contredise pas le plan général d'affectation ; les dérogations à la réglementation fondamentale rendues possibles par le plan d'affectation spécial doivent rester de nature secondaire. L'on ne peut s'écarter de la réglementation fondamentale du plan d'affectation ou du plan directeur que pour des motifs d'intérêts publics importants. Dans la règle, il faut veiller à ce que les dérogations à la réglementation fondamentale ne deviennent pas la règle et vident le plan général d'affectation de sa substance (voir notamment RDAF 2010 n° 1, résumé n°2).*

*On rappellera que la zone de villas comprend 44 parcelles privées, totalisant 49'907 m<sup>2</sup> et représentant environ 46 millions en valeurs fiscales cumulées. En l'espèce, le plan de quartier dit « Le Jardin des Désertes » ne concerne qu'une surface très limitée de terrain de 2'700 m<sup>2</sup> détenue par une seule propriétaire, soit en mètres carrés 1,17% du total et 0,54% en valeur fiscale.*

*Cette parcelle, en l'état non bâtie, se trouve attribuée à la zone de villas, dont le coefficient d'occupation du sol est de 20% et l'indice d'utilisation du sol potentiel de 0,66. Dans le plan d'affectation de la ville de Pully, cette zone de villas (couleur bleue), tout à fait cohérente en soit, se trouve placée entre une zone de faible densité (couleur jaune) et une zone de moyenne densité (couleur orange) assurant une transition douce et harmonieuse.*

*On soulignera également que cette zone de villas a une vocation essentiellement familiale et ménage de nombreux dégagements, des espaces de verdure ainsi qu'une arborisation variée.*

*Le projet revient à introduire un privilège extraordinaire, en plein cœur de la zone villas, en faisant passer cette unique parcelle d'une unique propriétaire de la zone villas à une zone de moyenne densité et même au-delà. Aucune donnée topographique, géographique*

*ou même technique (par exemple, infrastructure routière) ne justifie en soi que cette parcelle soit « sortie » de la zone villas dans laquelle elle est située.*

*A titre exemplaire, l'on mentionnera par exemple que l'article 15 du Règlement communal sur la police des constructions exclut en principe tout bâtiment d'une longueur supérieure à 30 mètres (article 15), alors que le projet autorise une longueur de 35 mètres ; de même, les distances aux limites entre bâtiments ne sont de loin pas respectées et vont bien au-delà de ce que stipule en principe l'article 16 dudit Règlement.*

*Le COS et le CUS réglementaires de 540 m<sup>2</sup> au sol (20%) et 1'757 m<sup>2</sup> de plancher passeraient à 723 m<sup>2</sup> au sol (27%) et 2'350 m<sup>2</sup> de plancher brut, soit une hausse de 33,85%, sans parler de la valeur vénale du terrain qui bénéficiera de la même hausse.*

*Rien ne justifie une telle inégalité de traitement par rapport aux autres propriétaires.*

*Manifestement, la cohérence du plan d'affectation de la ville de Pully se trouve atteinte. Il n'existe aucune justification du point de vue de la planification de l'aménagement du territoire allant dans le sens des principes posés aux art. 64 à 66 LATC et rappelés ci-dessus.*

*En d'autres termes, le plan de quartier projeté viole l'art. 66 LATC en ce sens qu'il ne respecte pas les objectifs d'aménagement du plan d'affectation communal ou même de l'extension des zones à bâtir.*

*2. Selon l'art. 65 LATC, le périmètre du plan de quartier est délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, ou encore par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels, tels que forêt ou cours d'eau.*

*Là encore, le projet frappe par son incohérence et par son caractère exorbitant. Il ne vise qu'à permettre une augmentation considérable de la constructibilité de la parcelle, sans égard au voisinage et sans respect du principe du périmètre défini par l'article 65 LATC.*

*Ni actuellement, ni dans le projet, il n'existe d'éléments bâtis ou non permettant de délimiter avec cohérence le périmètre du plan de quartier. Le non-respect des principes énumérés à l'art. 65 LATC est particulièrement flagrant.*

*Ainsi, non seulement le plan de quartier rompt de façon choquante avec les parcelles et constructions voisines, mais de surcroît aucun élément paysager ou structurel ne viendrait en diminuer les effets, contrairement aux principes posés par :*

- l'article 1 § 2 litt. b LAT (maintien d'un milieu bâti harmonieusement aménagé),*
- l'article 1 § 2 litt. b LAT (veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble (...) s'intègrent dans le paysage),*
- ainsi que l'art. 65 LATC (cf. ci-dessus).*

3. Les opposants font également valoir que le projet soumis à l'enquête publique viole de façon grave le principe de prévention et qu'il est totalement lacunaire sur les risques concrets liés aux dangers naturels et aux mouvements de terre.

En premier lieu, l'affirmation contenue au chiffre 5.5 rubrique « Dangers naturels » méconnaît la géologie et le sous-sol de l'endroit. Ce sous-sol, constitué de mollasses, de veines de charbon et de glaise, est particulièrement propice à des glissements de terrain, surtout lors de procédures de terrassements importants.

Les opposants, qui se trouvent sur place, rappellent les difficultés rencontrées et les surcoûts élevés survenus lors de la construction en 1972 des quatre villas jumelles « Bonnard » sises à l'Est du projet (moins de 30 mètres), mais dans la même pente et sur le même sous-sol.

4. Les opposants requièrent instamment que le dossier soit complété, afin d'obtenir une expertise géologique et hydrogéologique complète mentionnant la nature des terrains et les risques de glissement, de même que l'impact de la construction projetée, de la creuse et des terrassements sur les parcelles voisines.

Ils se rallient à cet égard, par adoption de motifs, à la lettre de mise en garde, fort bien documentée et explicite, adressée le 13 mars 2012 par M. Ugo Fovanna et M. Jacques Althaus à la Municipalité.

Les énormes mouvements de terre que nécessitera la construction justifient pleinement les réquisitions présentées par cette lettre recommandée.

Une fois que les fissures sont là, c'est trop tard.

Les opposants se réservent bien entendu de faire valoir les droits qui leur appartiennent et fondés notamment sur les art. 679, 684 et 685 du Code civil.

L'art. 679 CC permet au propriétaire qui est atteint ou menacé d'un dommage parce qu'un propriétaire excède son droit, d'actionner ce propriétaire pour qu'il remette les choses en l'état ou prenne des mesures en vue d'écartier tout danger.

L'on rappellera également que dans les rapports de voisinage, le propriétaire est tenu, tout spécialement lors d'exécution de travaux, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété de son voisin (art. 684 al.1 CC). Cela vaut tout particulièrement pour les risques d'émanations incommodes, bruits et trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (en l'espèce, zone de villas).

Enfin, l'art. 685 CC stipule que le propriétaire qui fait des fouilles ou des constructions ne doit pas nuire à ses voisins en ébranlant leur terrain, en l'exposant à un dommage ou en compromettant les ouvrages qui s'y trouvent.

*En l'espèce, le risque de dommage et d'atteinte au droit des propriétaires voisins, déduit des art. 679, 684, 685 CC paraît manifestement concret et réalisé.*

5. *Les opposants font également valoir qu'il existe dans le sous-sol une ancienne galerie de mine de charbon appartenant à l'Etat de Vaud, selon l'art. 655 chiffre 3 du Code civil. Le dossier n'en fait pas mention, mais cette galerie fragilise encore le terrain.*

*Il faut observer à cet égard que le 31 décembre 1888, la Commune de Pully s'est opposée formellement au renouvellement des concessions portant sur cette mine, ainsi qu'à la reprise complète des travaux souterrains, aux motifs suivants :*

*« Nous pensons que le moment est venu de prendre des mesures contre l'exploitation de ces houillères, certaines galeries s'avancent dans la direction du village et arrivent très près des habitations. En outre, on nous signale fréquemment des enfoncements qui se produisent dans les vignes immédiatement au-dessus des galeries. » (voir André Claude, « Un artisanat minier, charbon, verre, chaux et ciments au Pays de Vaud », Bibliothèque historique vaudoise, tome 54, Lausanne 1974, page 143).*

*Les opposants considèrent que l'Etat de Vaud aurait dû être interpellé, s'agissant d'une construction qui peut toucher des propriétés afférentes aux mines de l'Etat de Vaud.*

6. *Compte tenu du volume des mouvements de terre, compte tenu également des risques de glissement, compte tenu encore de l'ampleur des travaux de construction - qui nécessiteront la pose de palplanches, cas échéant l'utilisation d'explosifs, voir encore des déviations d'eaux souterraines -, les propriétaires opposants exigeront, avant toute opération et construction, qu'une expertise complète des immeubles environnants soit établie aux frais de la promotrice afin de s'assurer que les constructions voisines ne subissent aucun dommage du fait de cette construction (fissures, éboulements de terrain, etc.).*

7. *Le dossier mis à l'enquête publique et le projet de plan de quartier ne contiennent aucune mention quelconque du site archéologique - celtique - se trouvant dans cette zone et dont le centre se trouve légèrement plus à l'Est.*

*N'y a-t-il pas lieu d'interpeller à ce sujet le Service d'archéologie du canton de Vaud ?*

8. *N'en déplaise à l'avis exprimé par l'ECA, les opposants estiment que la sécurité en cas d'incendie n'est pas garantie vu l'ampleur des constructions et leur proximité par rapport aux immeubles voisins. Cela vaut tout particulièrement pour les bâtiments C et D du projet, lesquels entraînent un risque d'extension en cas de sinistre au voisinage et des chemins de fuite réduits au minimum. Le projet rend également plus difficile l'accès en cas de sinistre aux trois villas de l'architecte Gross situées à l'Est, soit les parcelles 790, 791 et 794, propriétés respectivement de Mme Catherine Conus, Jacques et Manuela Althaus, Aniello et Luisa de Francesco.*

*De l'avis des opposants, ce plan de quartier entraîne en outre un risque grave en cas d'incendie, en particulier sur les bâtiments B et C situés en amont. Or, les problèmes de*

*feu et d'incendie ne concernent pas exclusivement la propriétaire concernée par le plan de quartier, mais à l'évidence les voisins également, dont les propriétés les plus proches se trouvent de ce fait exposées.*

*Malgré la position apparemment très clémente (ou aveugle ?) donnée par l'ECA et les responsables de SSI, l'on requière que la question des accès en cas d'incendie et d'urgence fasse l'objet d'une étude complémentaire.*

*9. Ainsi que le mentionne le descriptif du projet, notamment au chiffre 4.2 et ss, le plan de quartier se trouve soumis aux règles impératives déduites du plan de l'agglomération lausannoise (PALM).*

*La nouvelle norme VSS 640 281 et qui s'applique impérativement en l'espèce, prévoit au maximum une place de parc pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher brut.*

*Ces normes doivent être appliquées conformément au principe général dit de prévention déduit de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement et selon lequel les atteintes qui pourraient devenir nuisibles ou incommodantes doivent être réduites à titre préventif et assez tôt (art. 1 al. 2 LPE, art. 11 al. 2 LPE).*

*L'art. 26 du Règlement du plan de quartier prévoit une surface de plancher brut de 2'350 m<sup>2</sup>.*

*Par rapport aux normes VSS précitées, cela autorise au maximum 23 places pour véhicules.*

*Or, le plan de quartier autoriserait 25 cases et 6 places extérieures, soit 31 au total. C'est 8 de plus que ce qu'autoriserait le respect des normes du PALM (voir à ce sujet arrêt du TA 21 décembre 2007, réf. AC.2007.0110).*

*On se permet également de relever que le projet de plan de quartier est lacunaire s'agissant du respect des normes de sécurité pour l'accès à la route cantonale de l'avenue des Désertes, à grand trafic, particulièrement aux heures de pointes (25'000 véhicules par jour).*

*10. L'exposé du projet admet que les nuisances sonores provenant de l'avenue des Désertes excèdent à plusieurs endroits les normes de l'Annexe 3 OPB.*

*De l'avis des opposants, les mesures préconisées par la promotrice sont insuffisantes et ne permettront pas de garantir le respect des normes fédérales.*

*Il faut penser à cet égard aux problèmes de réverbération des sons, d'où la nécessité de recourir, ou d'imposer, l'utilisation de matériaux phono-absorbants ; cela vaut en particulier pour l'immeuble A sis à 8 mètres de la route.*

*11. En dépit de l'appellation « Le Jardin des Désertes », la conception paysagère du projet est inexistante ou d'une indigence totale (or le règlement des constructions prévoit*

en son article 46 pour toute construction nouvelle un arbre majeur pour 500 m<sup>2</sup> de parcelle).

Le plan de quartier et les projets de construction ne laissent pratiquement aucun dégagement ou espace vert en direction des parcelles voisines.

Dans le respect de l'intégration du plan de quartier et des principes rappelés ci-dessus, il est indispensable de prévoir des zones vertes supplémentaires ainsi que des arborisations qui veillent à respecter l'aspect général du quartier ainsi qu'un voisinage supportable.

L'art. 3 § 3 litt. e LAT dispose à cet égard qu'il convient : « de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres ».

D'ailleurs, le projet est lacunaire s'agissant des mesures devant être prises contre les réverbérations, notamment de faisceaux lumineux sur les villas adjacentes, comme aussi les répercussions dues à la transparence des corps de liaison, enfin les allumages automatiques occasionnés par les détecteurs de présence.

12. La possibilité de construire des toits plats, lesquels ne s'intègrent manifestement pas avec la zone ni avec l'aspect paysager de l'ensemble du quartier, y compris la zone du Vieux-Port, ne manque pas de surprendre.

En outre, le fait que la question des niveaux soit laissée au libre choix du constructeur ne paraît pas répondre aux exigences de l'établissement d'un plan de quartier, en particulier aux exigences de l'article 47 LATC auquel les dispositions topiques renvoient.

De plus, la création en toiture d'attiques pourvus de larges terrasses sur le pourtour des bâtiments paraît des plus insolites. Elle viole également le respect de la sphère privée des immeubles environnants par une vue plongeante.

13. Le projet de plan de quartier viole manifestement un certain nombre de servitudes privées. Le projet n'en parle pas.

Même s'il s'agit d'une problématique relevant du droit civil, rien ne démontre que les propriétaires concernés et fonds dominants soient prêts à y renoncer, ni comment cette problématique sera résolue.

En particulier, le projet ne tient aucun compte d'une servitude assurant aux fonds dominants de M. Oscar Hägler (parcelle n°811) et de l'hoirie Reymondin un droit d'eau antérieur au Code civil. Il ne respecte pas davantage la servitude de passage à pied et de canalisations au bénéfice du fonds dominant, propriété de M. Pierre Mercier (parcelle n°276). Ni les servitudes de canalisations des villas de Mme Conus (parcelle n°790), de Monsieur et Madame Althaus (parcelle n°791) et de Monsieur et Madame de Francesco (parcelle n°794).

On peut d'ores et déjà relever que l'intégration de ces canalisations dans la construction est problématique. Soit elles devront être déplacées, soit modifiées et dans tous les cas,

*l'entretien de ces canalisations sera beaucoup plus complexe qu'actuellement (entre 50 et 80 centimètres sous-terre).*

**14.** *Les opposants soulèvent encore la question de l'affectation future des constructions.*

*Le règlement du plan de quartier semble également autoriser une affectation en bureaux. Pour quelles raisons ?*

*Rien ne justifie, dans la zone de villas considérée, une pareille affectation, ainsi qu'une telle dérogation par rapport aux parcelles directement adjacentes.*

*Là encore, cet élément est incohérent du point de vue de la planification et de l'aménagement du territoire.*

*Selon les explications de la promotrice, l'on semble comprendre qu'elle entend vouer la construction future à des logements pour des personnes âgées ou de mobilité réduite. Ces logements seraient propriété d'une fondation. Il paraît indispensable dans l'élaboration et la vérification de la crédibilité de ce projet de faire produire les statuts de cette future fondation par la promotrice.*

***Le plan de quartier, réservé exclusivement à une catégorie de personnes (âgées), paraît particulièrement discriminatoire par rapport à la vocation familiale de la zone de villas.***

*On s'étonne que, nulle part dans le projet, il ne soit fait mention de logements réservés aux personnes âgées.*

*On peut par ailleurs se poser la question de savoir si ce projet est véritablement réaliste ou imaginable et ne constitue pas le « Cheval de Troie » d'une vaste opération immobilière et lucrative.*

*Le doute existe : compte tenu de l'ampleur de la construction, des volumes de terre à déplacer, ainsi que des systèmes d'encrages lourds qui seront sans doute nécessaires pour stabiliser la construction, le coût de cette dernière s'apparente en effet beaucoup plus à des immeubles en PPE plutôt qu'à une véritable location. Ou si location il y a, à quel prix ?*

*Les opposants ne peuvent que dénoncer la légèreté avec laquelle non seulement la promotrice, mais également les autorités concernées ont « fabriqué » ce dossier.*

*D'autre part, le fait que l'instabilité probable du terrain de la promotrice soit négligée affecte forcément la solidité du plan financier de cette dernière - à supposer qu'il y en ait un.*

*Il en découle que les propriétaires voisins du périmètre du plan de quartier sont exposés au risque supplémentaire de devoir actionner la promotrice, respectivement sa fondation*

*future, pour d'éventuels dommages et intérêts et de se voir exposés également à entreprendre des procès longs, difficiles et onéreux, pour obtenir réparation.*

### **III. CONCLUSIONS**

*Les opposants concluent au refus, soit à l'abandon définitif de ce projet. Subsidiairement à la reprise dès le départ de cette procédure, dans le respect des articles 4 LAT, 68, 71 et 89 LATC, à ce que le dossier soit complété par les expertises, avis des Services cantonaux mentionnés ci-dessus pour faire l'objet d'une nouvelle appréciation, cas échéant d'un nouveau plan et d'une nouvelle mise à l'enquête publique.*

#### **4.3.2. Réponse de la Municipalité**

##### **A. Griefs relatifs à la procédure**

a) Tout d'abord, les opposants font grief à la Municipalité de ne pas avoir préalablement convoqué les propriétaires des terrains adjacents.

Les opposants se réfèrent à certaines dispositions de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après LATC).

Contrairement à ce que laisse entendre cette opposition, le texte même de l'article 71 LATC donne une possibilité à la Municipalité de convoquer les propriétaires de terrains adjacents. Il s'agit donc bien d'une disposition facultative et non d'une obligation.

Par ailleurs, une séance d'information publique a eu lieu le 20 février 2012, soit au tout début du délai d'enquête, laissant près de 25 jours aux personnes intéressées pour formuler d'éventuelles oppositions.

b) Ensuite, les opposants font grief du manque de transparence dans les rôles assumés dans ce dossier. La Municipalité ne peut que confirmer l'ensemble des éléments, à savoir que la propriétaire de la parcelle est intéressée à l'élaboration et à l'aboutissement du plan de quartier et que la Municipalité, comme Autorité de planification compétente selon la loi, est chargée de conduire la procédure.

c) Enfin et en conséquence, les griefs relatifs au déroulement de la procédure apparaissent infondés. Toutes les personnes intéressées ont pu participer à la séance d'information, puis exprimer leurs griefs et moyens d'opposition. La réunion d'une trentaine de particuliers auprès du même avocat illustre que ces intéressés ont bénéficié de la possibilité d'exposer leur position et de faire valoir leurs arguments.

Aucun des griefs liés au déroulement de la procédure n'est donc justifié.

Il y a lieu de rappeler aux différents opposants que la procédure en cours vise uniquement l'adoption d'un plan de quartier dit «Le Jardin des Désertes ». Elle ne porte en aucun cas sur la délivrance d'un permis de construire.

En d'autres termes, l'ensemble des griefs, portant sur la délivrance d'un futur permis de construire, pourra être adressé lors d'une enquête publique ultérieure liée au projet de construction des bâtiments.

## **B. Moyens de fond**

1. Les opposants contestent que l'établissement de ce plan de quartier soit justifié et admissible.

Pourtant, selon l'art. 66 LATC, le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires.

Dans le cas d'espèce, les principes et objectifs d'aménagement du territoire sont respectés.

Comme l'a retenu le Service cantonal du développement territorial (SDT), la planification est justifiée. Précisément, le projet est conforme à 2 planifications supérieures, à savoir le projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et le plan directeur communal (PDCom).

De même, la comptabilité du projet avec le plan directeur cantonal (PDCn) a été également vérifiée.

Ainsi, l'objectif du plan de quartier est, d'une part, de permettre une densification contrôlée conforme aux plans directeurs et au projet PALM.

D'autre part, l'adoption du présent plan de quartier a pour objectif de permettre un traitement qualitatif homogène des bâtiments qui seront érigés dans le périmètre. Il doit permettre aussi d'adapter les constructions aux particularités des parcelles se trouvant dans son périmètre. Il a pour but également d'imposer des règles architecturales, ainsi que des règles quant à l'implantation des bâtiments.

Les opposants reprochent au plan de quartier d'augmenter les possibilités de bâtir des parcelles comprises dans le périmètre. Cette augmentation est cependant conforme aux principes figurant dans tous les documents de planification. Un plan de quartier doit, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral et de la Cour de droit administratif et public (CDAP), 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. Il doit être surtout conforme au principe de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol.

En principe, les plans spéciaux, tels que les plans de quartier, doivent se fonder sur l'affectation de base et la compléter de manière judicieuse.

Par définition, les plans de quartier peuvent s'écarter des normes des plans d'affectation généraux.

Dans le cas présent, on rappelle que les parcelles incluses dans le périmètre se trouvent d'ores et déjà colloquées en zone à bâtir, soit en zone villas selon le plan général d'affectation.

L'affectation ne sera donc pas modifiée puisque le but (construire des logements) est pleinement respecté.

Quant aux dérogations mentionnées par les recourants, elles ont pour objectif non seulement de respecter un but de densification telle que prévue par les documents de planification mais aussi d'adapter certaines règles à la topographie et à la configuration des différentes parcelles et de leur périmètre.

Comme l'a admis le Service cantonal du développement territorial, le projet est pleinement conforme à la réglementation et aux documents de planification.

2. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les 3 parcelles comprises dans le périmètre se jouxtent et forment un tout. Elles sont parmi les dernières parcelles non bâties du secteur.

3. Les opposants invoquent les dangers naturels et les risques concrets relatifs aux mouvements de terre.

S'agissant de ces dangers naturels, le rapport explicatif accompagnant le plan de quartier précise clairement sous la rubrique « dangers naturels », chiffre 5.5. : « *Selon la carte indicative des dangers, la partie centrale du PQ peut potentiellement être menacée par des glissements spontanés et des coulées de terre. Toutefois, au vu de la situation du terrain, cette donnée n'est pas pertinente et le degré de danger peut être qualifié d'inexistant* ».

Cette considération est en parfait accord avec l'appréciation du Service cantonal des forêts, de la faune et de la nature (cf. rapport d'examen préalable du 11 mars 2011, page 3).

Au demeurant, les questions d'éventuels glissements de terre devront être examinées au stade du permis de construire en fonction du projet concret.

A cette occasion, la Municipalité pourra imposer certaines exigences et notamment la mise en œuvre d'une expertise géotechnique, si cela apparaît nécessaire.

Pour le surplus, on se réfère au chiffre 3.2.5 du présent préavis.

On relèvera enfin que les recourants se réfèrent au rapport de l'entreprise Karakas & Français SA annexé au document intitulé « mise en garde » déposé par M. et Mme Fovanna,

ainsi que M. et Mme Althaus. Les conclusions de ce rapport précisent en particulier : « Les travaux de terrassement qu'implique le projet de construction de la parcelle N° 796 nécessite des mesures de soutènement, des fouilles, techniquement réalisables et relativement usuelles ».

Ainsi donc, de l'aveu même des spécialistes consultés par certains opposants, les mesures à prendre sont relativement usuelles et réalisables.

4. Les opposants requièrent que le dossier soit complété par une expertise géologique et hydrologique exhaustive. De telles expertises n'apparaissent aucunement nécessaires au stade du plan de quartier. Lorsque le projet concret sera mis à l'enquête publique en vue de la délivrance d'un permis de construire, il pourra alors être déterminé si une telle expertise apparaît nécessaire.

Les opposants réservent leurs droits découlant des rapports de voisinage selon le droit civil. Il va de soi que l'adoption du plan de quartier ne privera pas les voisins de leurs propres droits privés.

Quant aux mesures pratiques qui devront être prises lors de la réalisation des travaux, elles ne sauraient être traitées au stade de l'étude du plan de quartier mais uniquement lors de la procédure de délivrance du permis de construire.

5. Les opposants invoquent l'existence d'une ancienne galerie de mine de charbon. L'ensemble des services de l'Etat qui ont été consultés n'ont formulé aucune objection relative à cette question. Les aspects relatifs à cette ancienne galerie rejoignent tout au plus les points déjà traités concernant la géologie et la stabilité du sous-sol. Comme déjà indiqué, une éventuelle étude pourra être demandée lors de l'examen de la procédure d'octroi du permis de construire.

6. Concernant l'établissement de constats décrivant les immeubles environnant avant et après travaux, il s'agit-là d'une mesure qui ne concerne aucunement le plan de quartier. Elle devra également être traitée dans le cadre du permis de construire ou des rapports de droits privés.

7. Les opposants invoquent la proximité d'un site archéologique. En premier lieu, le périmètre défini, s'agissant du site archéologique, ne comprend que quelques mètres carrés à l'extrémité Nord-Est du périmètre. Or, ces quelques mètres carrés ne seront pas touchés par d'éventuelles constructions futures.

De plus, lors de la consultation des services de l'Etat, la section archéologie cantonale n'a pas formulé de remarques.

8. Les opposants entendent contester l'examen et l'appréciation faite par l'établissement cantonal d'assurance (ci-après ECA) s'agissant des questions de sécurité en cas d'incendie.

Dans le cas d'espèce, non seulement l'ECA s'est déterminé dans le cadre de la consultation, mais l'inspecteur régional DIS a également fait part de ses recommandations. Il apparaît ainsi que, selon les spécialistes, les normes de protection incendie sont respectées par le projet. Bien évidemment, des aménagements particuliers seront imposés au moment de la délivrance du permis de construire en fonction de la particularité du projet.

9. Les opposants contestent le nombre de places de parc prévues dans le projet qu'ils trouvent trop nombreuses. Les opposants retiennent à tort le nombre de 25 cases intérieures plus les 6 places de parc extérieures. En réalité, le total envisagé est de 25 places. Dans tous les cas, comme l'indique le règlement du plan de quartier s'agissant des places de parc, seront respectées les normes VSS en vigueur au moment de l'application dudit règlement (art. 14). Ainsi, le nombre de ces places devra être conforme à la réglementation.

Sur cette question également, la détermination exacte du nombre de places ne pourra se faire avant la procédure relative au permis de construire.

10. Les opposants invoquent les nuisances sonores provenant de l'av. des Désertes qui ne respecteraient pas les normes en matière de protection contre le bruit.

Une étude acoustique concernant le bruit routier a été produite avec le rapport explicatif du plan de quartier. Ce rapport précise très clairement quelles sont les mesures de protection qui devront être prises pour respecter les valeurs limites. Ces exigences de protection sont contenues à l'art. 6 du règlement du PQ.

Ces questions seront donc traitées au surplus au moment de l'examen du permis de construire.

11. Les opposants critiquent la conception paysagère du projet. Or, on rappelle aux opposants qu'un bureau spécialisé, reconnu en la matière, a été mandaté pour établir un concept paysager. Le rapport explicatif comprend un chapitre entier relatif à cette conception paysagère. Au stade du plan de quartier, les règles adoptées sont notamment les suivantes :

- des toits plats avec toitures végétalisées ;
- l'obligation de concevoir un traitement paysager privilégiant des éléments favorables à la faune tels que des massifs buissonnants et arbustif d'essences indigènes, ainsi que des surfaces enherbées de manière extensive sous forme de prairies.

On se réfère au chapitre 2.2.2 du présent préavis pour le surplus.

12. Les opposants contestent le choix opéré d'autoriser des toits plats. En premier lieu, il convient de constater que des toitures plates existent à proximité immédiate (sur la salle de gymnastique du gymnase de Chamblandes, ainsi que sur le bâtiment situé de l'autre côté de l'av. des Désertes).

A cela s'ajoute que, dans le quartier, les toitures sont particulièrement hétéroclites.

Enfin, on précisera que le règlement général d'affectation, dans sa nouvelle version (qui vient d'être approuvée par le Département), prévoit d'autoriser les toits plats sur le territoire communal.

On signalera au surplus que la règle admettant des toits plats apparaît plus favorable pour le voisinage évitant la présence de faîtes à des hauteurs plus importantes. En effet, le règlement du plan de quartier prévoit des hauteurs maximales indiquées sur le plan. La hauteur étant limitée, la question du nombre de niveaux apparaît moins importante.

Quant à la possibilité de créer des attiques en toiture, celle-ci sera comprise dans la surface de plancher déterminante. Dès lors, il s'agit d'une possibilité architecturale laissée ouverte mais qui n'augmentera pas les possibilités de bâtir fixées par le plan.

13. Les recourants invoquent le problème des servitudes. Or, c'est une question de droit privé devant être réglée directement entre les parties intéressées.

14. S'agissant de l'affectation future des constructions, le règlement prévoit l'affectation des différents bâtiments au logement ou aux activités compatibles avec le logement.

Ce n'est que pour l'aire d'implantation A, qu'il est envisagé d'autoriser éventuellement des activités « tertiaires non gênantes pour l'habitation ». Dans la mesure où ce bâtiment sera au niveau de l'av. des Désertes, il paraît adéquat de permettre des activités ne provoquant pas de nuisances pour le logement mais qui soient autres que le seul logement tout en restant compatible avec ce dernier.

Enfin, l'on précisera que le plan de quartier ne réserve pas, contrairement à ce qu'indiquent les opposants, les futurs bâtiments à une catégorie de personnes, soit les personnes âgées. Aucune règle dans le règlement du plan de quartier ne fixe de restriction.

Dès lors, l'attribution des logements qui seront construits seront du ressort de la propriétaire. Que celle-ci ait en tête un projet n'y change rien. Aucune règle contraignante n'est fixée dans le règlement. Aucune catégorie de population n'est exclue.

#### **4.4. Opposition de l'Association pour la Sauvegarde du Hameau du Port de Pully et de ses Abords (ASHPA)**

##### **4.4.1. Cette opposition est libellée comme suit :**

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

*Par la présente, l'Association pour la Sauvegarde du Hameau du Port de Pully et de ses Abords a l'honneur de déposer une :*

### OPPOSITION

contre l'adoption du Plan de quartier dit « Le Jardin des Désertes » selon dossier mis à l'enquête publique du 15 février au 15 mars 2012.

#### Recevabilité de la présente opposition

L'Association opposante, ci-dessous l'ASHPA s'est constituée le 14 juin 1988 à Pully. Elle a pour but de Sauvegarder le Hameau du Port de Pully et de ses Abords.

L'Article 2 des statuts indique que :

- a. L'association suit la politique pulliérane ainsi que les enquêtes publiques de plans d'urbanisme et de constructions afin d'intervenir en temps utile pour éviter toute atteinte au quartier considéré.
- b. Elle collaborera dans toute la mesure du possible avec les autorités compétentes.

Ce but est l'expression même du principe de Responsabilité individuelle ancré postérieurement dans notre Constitution cantonale du 14 avril 2003 en son article 8 :  
« Toute personne physique ou morale est responsable d'elle-même et assume sa responsabilité envers autrui.

Elle contribue à la bonne marche de la collectivité dans laquelle elle vit et prend sa part de responsabilité pour garantir aux générations futures qu'elles auront aussi la possibilité de décider elles-mêmes de leur devenir.

Elle assume sa part de responsabilité dans une utilisation appropriée des deniers publics et des services financiers par ceux-ci. »

L'Association est reconnue par les Autorités pulliéranes puisqu'elle a, notamment, apporté en 1995 une contribution importante à l'élaboration du Plan directeur de la Commune de Pully.

Elle compte une centaine d'adhérents, dont nombre de propriétaires intéressés par le plan de quartier en cause.

Signée par Madame Brigitte Guerlais, Présidente, et Monsieur Dan Bolomey, vice-président et membre du Comité de l'Association, adressée au Greffe municipal avant expiration de l'enquête publique, la présente opposition est recevable.

#### Motifs de l'opposition

##### **A) Violation du droit de participer à l'établissement des plans.**

Le dossier de mise à l'enquête est présenté par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement qui indique comme architectes l'« atelier d'architecture Hofman & Gailloud S.à.r.l ».

Derrière la Direction de l'urbanisme et de l'environnement il y a la promotrice de fait, la propriétaire des parcelles objets de ce plan de quartier, Madame Catherine Mercier, dont

*les architectes Hofman & Gailloud sont les mandataires, de même que les architectes-paysagistes de l'Atelier du Paysage, Jean-Yves Le Baron Sàrl.*

*Lors de la séance d'information organisée par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement le 20 février 2012 et présidée par Monsieur le Municipal Martial Lambert, la promotrice est apparue en pleine lumière comme la personne qui veut ce plan de quartier pour accomplir ses volontés de créer au centre de la zone de villas familiales une zone de densité bien supérieure, valorisant son terrain et permettant, selon elle, de créer un habitat pour seniors qui seraient les locataires d'une fondation sans but lucratif, à constituer après délivrance du permis de construire.*

*Cette fondation, donataire des parcelles de la promotrice, assurerait la pérennité des volontés de cette dernière.*

*La valeur des terrains de la promotrice, puis les loyers payés par les seniors permettraient d'assurer le financement de cette vaste opération.*

*Or, l'ASHPA n'a pas vu trace des plans mis à l'enquête avant l'ouverture de cette dernière. Elle n'a été consultée en rien, ses membres non plus, à la seule exception du frère de la promotrice, mais sous le sceau d'une stricte confidentialité imposée par elle.*

***Il en découle une violation par la Municipalité des articles 4 LAT et 68 LATC.***

*Article 4 LAT - Information et participation :*

*1. « Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans dont la présente loi prévoit l'établissement, sur les objectifs qu'ils visent et sur le plan de la procédure. »*

***Si une information a bien eu lieu, la séance s'est tenue le 20 février, soit déjà 6 jours après le début de la mise à l'enquête.***

*2. « Elle veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans. »*

***« Population » veut dire donc pas seulement les propriétaires fonciers.***

*Aucune proposition allant dans ce sens n'a été adressée à l'association.*

*Article 68 LATC - Consultation :*

*1. « Avant l'élaboration du plan de quartier, la municipalité convoque et entend les propriétaires intéressés. »*

*En l'espèce la notion de propriétaires intéressés doit comprendre déjà tous les propriétaires de la zone de villas dans laquelle ce plan de quartier prétend s'intégrer.*

*En effet, de telles modifications de la zone de villas, en densité d'occupation, type de toiture, inclusion de bureaux, limitation à une seule catégorie d'habitants, incidences non*

*négligeables sur les circulations, extensions ou déplacements de servitudes, incidence des travaux sur l'écoulement d'une source dont bénéficient des voisins directs, interpellent fortement les autres propriétaires de la zone.*

*Ces mêmes modifications de la zone de villas portent sur le territoire couvert par le but de l'ASHPA, le Port de Pully et ses Abords.*

***Non consultée, ni directement, ni par l'intermédiaire de ses membres, l'ASHPA peut invoquer cette violation des articles 4 LAT et 68 LATC, tant pour elle-même que pour ses membres dont les droits sont compromis, en tant qu'ils correspondent aux buts de l'ASHPA.***

*Il s'impose donc dans le respect de la lettre et de l'esprit du droit fédéral qui l'emporte sur le droit cantonal, de lire l'article 68 LATC comme mettant au bénéfice d'un droit de consultation la population intéressée et pas seulement les propriétaires intéressés.*

*L'aménagement du territoire ne saurait prendre en compte - en droit vaudois - que les intérêts des propriétaires fonciers !*

*Quant à cette population intéressée, dans le cas donné, elle est, en première ligne, ces citoyennes et citoyens qui usant de leurs droits fondamentaux à la liberté d'expression, à la liberté d'association, soucieux d'exercer leurs responsabilités au sens de l'art. 8 de la nouvelle Constitution vaudoise, ont créé l'ASHPA ou y ont adhéré, pour apporter leur contribution à l'aménagement du territoire dans le secteur du Port de Pully et de ses abords.*

*Leur enlever leur droit de participer à l'établissement du plan de quartier en cause au travers de leur Association ou empêcher leur Association de le faire elle-même conformément à son but revient à limiter de manière intolérable tant la liberté d'expression que la liberté d'association telles qu'elles sont garanties par les Constitutions vaudoise et fédérale que par la Convention européenne des droits de l'homme.*

*La manière dont cette procédure s'est déroulée jusqu'à la mise à l'enquête, de par son secret imposé par la promotrice, paraît aussi porter atteinte à la liberté de recevoir des informations, de se les procurer aux sources généralement accessibles et de les diffuser. (Constitutions fédérale, art. 16, al. 3 et vaudoise, art.17, litt.b).*

***Vu ce qui précède l'ASHPA considère que toute cette procédure est viciée à la base et doit donc être reprise dans le respect de la lettre et l'esprit des dispositions constitutionnelles et légales.***

*Agir autrement créerait un précédent dangereux et ouvrirait la porte à toute sorte d'abus.*

*Les principes de l'Etat de droit céderaient la place à celui de la priorité aux promoteurs, quelles que soient leurs méthodes.*

L'ASHPA se permet de donner en outre quelques exemples pour expliquer la nécessité de reprendre cette procédure :

- a) Il est impossible à l'ASHPA d'apporter une contribution utile à l'élaboration des plans dans le délai d'opposition. Cela ne serait pas sérieux et surtout cela constituerait une grave inégalité de traitement entre la promotrice qui travaille depuis des années à son projet, entourée de toute une équipe privée, de ses architectes, de ses architectes-paysagistes et qui a pu compter largement sur l'apport des services de la Commune qu'elle a vivement remerciés lors de la séance de pure information du 20 février 2012.

L'ASHPA aurait ainsi besoin de quelques mois pour pouvoir apporter la contribution de ses idées.

- b) La poursuite de cette procédure faite en violation du droit affecterait gravement ses étapes ultérieures.

La Cour de droit administratif et public exerce en effet son examen avec retenue notamment parce que la participation de la population a son importance (Jurisprudence citée par Droit fédéral et vaudois de la construction, textes annotés par Bovay, Didisheim, Sulliger et Thonney, 4<sup>ème</sup> édition, sous LATC, art. 60, note 1).

Mais lorsque cette participation a été empêchée, comme dans le cas d'espèce, en raison des méthodes de la promotrice d'une part, de la violation des dispositions légales par la Commune d'autre part, la protection juridictionnelle à laquelle ont droit les opposants devient insuffisante.

Elle est d'autant plus insuffisante que selon le Tribunal Fédéral : « ...la force expansive du droit public cantonal, d'une part, et les restrictions mises au pouvoir d'examen du juge civil qui, sauf nullité, ne peut revoir les décisions administratives entrées en force, d'autre part, rendent pratiquement sans objet la protection de droit civil contre les immiscions de l'art. 684 CCS » (Arret du 25 janvier 2012, Ile Cour de droit civil, page 11 / 5A-349011).

Or que dit l'art. 684 du Code civil : « Le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, spécialement dans ses travaux d'exploitation industrielle, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin. »

Parmi ces excès, le Code civil a retenu les « trépidations qui ont un effet dommageable ».

La constatation du Tribunal fédéral vaut certainement aussi pour l'art. 685 du Code civil qui dispose que : « le propriétaire qui fait des fouilles ou des constructions ne doit pas nuire à ses voisins en ébranlant leur terrain, en l'exposant à un dommage ou en compromettant les ouvrages qui s'y trouvent. »

La leçon à tirer de cette jurisprudence et qu'il importe d'intervenir au niveau de la procédure administrative pour s'opposer, même pour des considérations de droit de voisinage, à l'acceptation de plans de quartier qui ouvrent la voie à la délivrance de permis de construire.

*Et quand la réglementation de droit public ou administratif est moins respectueuse des propriétés des voisins que celle du Code civil rendue sans objet par le Tribunal fédéral, il faut que ces voisins menacés dans leurs biens combattent sur la ligne de front de l'opposition. Ils n'ont pas d'autre choix.*

*L'ASHPA n'a d'autre choix non plus pour les raisons suivantes :*

*- Le dossier de mise à l'enquête évacue les risques d'instabilité des sols propriété de la promotrice et cela en dépit d'une série d'indices pertinents en sens contraire, bien connus de plusieurs habitants ou anciens habitants du quartier, parmi lesquelles des professionnels de la construction, comme Messieurs Ugo Fovanna et Maxence Gross, de Monsieur Jacques Rivier, courtier immobilier.*

*L'architecte Pierre Bonnard qui avait été confronté à un début de glissement de terrain lors du chantier de construction des villas jumelles situées à l'Est des parcelles de la promotrice en avait, quelques années plus tard, informé le frère de la promotrice en attirant verbalement son attention sur le risque analogue que pourrait bien présenter les parcelles de la promotrice.*

*Ces informations ont été transmises verbalement à la promotrice par son frère.*

*A cela s'ajoutent les risques possibles d'instabilité dus à la présence d'une galerie de mine, ainsi qu'à une source.*

*Pour l'ASHPA, cette évacuation des risques possibles par le dossier de mise à l'enquête du plan de quartier va se répercuter sur celui de la demande de permis de construire qui suivra.*

*Ainsi, les oppositions à la délivrance du permis de construire seront écartées au motif que les risques invoqués n'existent pas ou ne sont pas suffisamment sérieux.*

*Alors, la probabilité que le chantier soit arrêté en cours de construction, que des dommages sérieux surviennent, suivis de procès à n'en plus finir, est là.*

*L'ASHPA doute beaucoup qu'une telle situation soit particulièrement souhaitable pour le Port de Pully et ses abords, ni même pour toute la Commune.*

### **B) Motifs de l'ASHPA touchant au fond**

*Bien que, comme dit ci-dessus en page 3 l'ASHPA ne puisse pas dans des délais aussi courts examiner tout le dossier de l'enquête de façon sérieuse et apprécier ses incidences sur le Port de Pully et ses Abords, elle entend ajouter ce qui suit :*

#### **a) Dérogations au Règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions RCATC de la Commune de Pully du 12 mars 2001 :**

##### **aa) Coefficient d'occupation du sol (COS) :**

Conformément à l'art. 38 et 39 RCATC, la zone dans laquelle se situe le « Jardin des Désertes » est une « zone villas ».

Le PQ « Jardin des Désertes » déroge de manière extrêmement importante par rapport au Règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions RCATC, sur les points nommés ci-dessous.

Conformément à l'art. 10 RCATC, le coefficient d'occupation du sol COS valable pour « toutes les zones à bâtir » est de 0.20 %.

Or, le coefficient d'occupation du sol proposé dans le PQ « Jardin des Désertes » est de 0.44 %. De ce fait, la densité de construction au sol pour cette zone est **augmentée de plus de 120 %** par rapport à ce qu'autorise le RCATC.

**bb) Surface de plancher déterminante (SPd) :**

D'après le PQ, la pente du terrain permettrait de considérer partiellement habitable le premier niveau en dessous du rez-de-chaussée et pour cette raison, l'indice d'utilisation du sol IUS maximal s'élèverait à 0.66% (avant PQ). Un tel indice d'utilisation du sol correspond à une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 1782 m<sup>2</sup>.

Or, la surface de plancher déterminante SPd autorisée dans le projet est de 2'350 m<sup>2</sup> et correspond à un indice d'utilisation du sol IUS de 0.87%.

Ceci représente une augmentation de l'indice du sol de plus de 32%.

La densité ainsi autorisée par le projet, au cœur d'une zone villas, est celle correspondant actuellement à une zone à forte densité (voir chapitre XIII - Zones d'habitation à forte, moyenne et faible densité, corroboré avec chapitre III - Occupation du sol, Article 10 RCATC - Coefficient d'occupation du sol).

Ceci contredit aussi l'article 7 du Règlement du PQ qui ne parle que de « zone d'habitation de moyenne densité ».

Cette densité contrevient aussi et surtout à l'accord préliminaire donné par le Service du développement territorial le 17 juin 2009 (annexe I du PQ) et qui indique pour le périmètre en question « une densité moyenne tendant à dépasser 100 habitants et emplois par hectare » et qui « correspond à un CUS (IUS) d'environ 0.6 ».

Avec un IUS de 0,87 et une densité humaine de 139 habitants et emplois par hectare, le projet de PQ représente un **dépassement de 45%, respectivement 39%**, de la densité imaginée et prévue en perspective par le SDT pour l'ensemble de la zone.

De fait, le PQ ne se démarquera pas seulement « quelque peu du PGA et du règlement communal RCATC » comme les auteurs du projet le mentionnent à la page 12 du Rapport explicatif, mais constituera une entorse flagrante autant aux règlements susmentionnés qu'au Plan directeur cantonal (PDCn) et au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

**cc) Le PDCn et le PALM :**

En effet, le PDCn, comme le PALM, prévoient la « localisation de l'urbanisation **dans les centres** » **uniquement** (Brochure 2012), alors que le PQ prévoit cette densification et urbanisation sur une parcelle au beau milieu d'une zone villas, en dehors de ce qui est défini comme centre de Pully.

Le PALM prévoit que la densification doit se faire dans les lieux stratégiques, or une petite (à l'échelle urbaine) parcelle dans une zone villas, à Pully, n'en est pas un !

Pour preuve, le SDEL (Schéma directeur de l'Est lausannois), faisant partie du PALM, prévoit la densification du centre-ville et du secteur Clergère et aucunement celle du secteur le long de l'avenue des Désertes.

Alors que le PALM 2<sup>ème</sup> génération se veut plus novateur en matière de protection de l'environnement, la biodiversité, des espaces verts et du paysage, le projet « Jardin des Désertes » ne fait que diminuer l'espace vert présent sur la parcelle, en augmentant fortement l'occupation du sol.

Il convient de préciser que la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a pour objectif de « créer et de maintenir un milieu vital bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques » (art. 1, lit. b LAT).

Cet objectif est aussi respectueux des Principes régissant l'aménagement du territoire, qui sont :

- la préservation du paysage, l'intégration des constructions prises isolément ou dans leur ensemble dans le paysage » (art. 3, ch. 2, lit. b LAT) ;
- ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres (art. 3, ch. 3, lit. e LAT).

**dd) Les distances aux limites entre bâtiments :**

Le projet du PQ ne respecte pas les distances aux limites et entre bâtiments prévues dans le RCATC.

Conformément à l'art. 16 RCATC, la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété doit être de 5.00 m par rapport aux façades ne dépassant pas 16.00 m de longueur et que cette distance doit être augmentée de 0.3 m par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire.

Or, la distance que prévoit le PQ par rapport à la limite nord de la parcelle n'est que de 5 mètres pour une façade de longueur totale de 36.00 m (corps dans aire d'implantation C1+C2+C3), alors qu'elle aurait dû être augmentée par  $20 \times 0.3 \text{ m} = 6 \text{ mètres}$ , soit au total 11 mètres.

De même, le règlement prévoit au même chapitre, qu'entre bâtiments construits sur la même propriété, ce qui est le cas des bâtiments qui pourront être construits dans les aires d'implantation A, B et C, les distances relatives à chaque bâtiment s'additionnent.

La distance entre deux bâtiments doit donc être d'au moins 10 mètres pour des bâtiments longs de 16 mètres.

Or, le PQ prévoit des distances de seulement 7.00 m entre ces aires d'implantation, en plus pour des longueurs possibles de bâtiments de 21 à 25 m, dépassant donc largement les 16.00 m.

**ee) Destination de la zone :**

Le PQ tel que proposé ne respecte pas les dispositions du chapitre XIII - Zone villas - RCATC, art. 38 et 39, en ce sens qu'il propose, dans une zone « réservée à la construction de villas exclusivement » des « activités de service » qui pourraient « prendre place dans le bâtiment bordant l'avenue des Désertes » (Rapport explicatif PQ, n. 2.6, p.7).

Ainsi, le règlement du PQ prévoit à l'art. 18 - Aire d'implantation A, que : « Des activités tertiaires non gênantes pour l'habitation sont autorisées ».

**ff) Forme des toitures :**

Les dispositions du RCATC concernant les toitures, combles et lucarnes, ne sont également pas respectées. L'art. 22 RCATC prévoit que « les toits plats ne sont autorisés qu'aux emplacements indiqués sur le plan général d'affectation » et que « leur surface ne peut pas excéder 3/5 de la surface de l'étage inférieur ».

Or, au-delà du fait que le plan d'affectation ne prévoit pas de toiture terrasse dans la zone en question, le règlement du PQ indique en plus, aux chapitres 2 et 3 que « la surface de l'attique (nb. de la toiture terrasse) est comprise entre 3/5 et 4/5 de la surface de l'étage inférieur » (p. 6 et 7 Règlement PQ) et donne ainsi la possibilité de dépasser de 20% les surfaces maximales fixées par le RCTAC.

Pour l'aire d'implantation C, le non-respect des dispositions du RCATC est encore plus flagrant puisque, aucun retrait du dernier étage n'étant prévu, la toiture terrasse pourra occuper l'intégralité de la surface de l'étage inférieur.

**gg) Nombre de logements admis :**

Le PQ déroge du RCATC en ce qui concerne le nombre de logements admis, puisque dans ses dispositions réglementaires, il est indiqué que : « le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité » (art. 18 et 25 Règlement PQ) alors que le RCATC prévoit pour la zone en question et pour toute construction destinée à l'habitation, un maximum de « trois logements superposés ou juxtaposés » (art. 38 RCATC).

L'argumentaire des initiants du PQ selon lequel « la réglementation liée à la zone de villas...exclut de fait la réalisation de petits logements » et s'oppose à la volonté de la propriétaire « de créer un ensemble de logements de différentes tailles », même s'il

*semble à première vue raisonnable, met toutefois en crise le RCATC même, censé garder sa validité aussi pour d'autres zones similaires.*

**hh) Nombre de niveaux :**

*Alors que le RCATC prévoit pour cette zone un nombre de niveaux limités à trois (art. 39 RCATC), le règlement du PQ indique que « le nombre de niveaux est libre » (art. 21, 28 et 36 Règlement PQ).*

**b) Position par rapport au risque de dangers naturels :**

*Au point 5.5 du rapport explicatif est indiqué :« Selon la carte indicative des dangers, la partie centrale du périmètre du PQ peut potentiellement être menacée par des glissements spontanés et des coulées de terre. Toutefois, au vu de la situation du terrain, cette donnée n'est pas pertinente et le degré de danger peut être qualifié d'inexistant ».*

\*\*\*\*\*

*Ainsi qu'exposé ci-dessus, le PQ « Le Jardin des Désertes » déroge sur tous les points essentiels du Règlement sur l'aménagement du territoire et de constructions de la Commune de Pully.*

*En soutenant un tel plan de quartier, la Municipalité ne fait que remettre complètement en question le règlement même, qu'elle a elle-même établi et sur le respect duquel elle est censée veiller.*

*Afin de soutenir de telles dérogations, la Municipalité ne fait que se baser sur des affirmations de la propriétaire de la parcelle, données oralement lors d'une séance d'information. Cette dernière souhaiterait construire des logements pour personnes âgées, tout en constituant une fondation qui permettrait de les financer à long terme.*

*Or, contrairement à ces affirmations, le PQ ne donne aucune précision sur la nature des habitations qui pourront être construites sur la parcelle. De ce fait, la réalisation des vœux de la propriétaire ne se trouve aucunement garantie par l'approbation du PQ en question.*

*Ainsi, la Municipalité a approuvé un plan de quartier dérogeant sur tout point au règlement communal, sans n'avoir obtenu aucune garantie quant à l'utilisation réelle de cette parcelle.*

*Par exemple, la fondation évoquée par la propriétaire n'a même pas encore été constituée.*

*Il y a lieu d'ailleurs de se poser des questions quant à l'idée même de la propriétaire, qui souhaitant dédier cette zone à des personnes âgées, en réduit la mixité possible et peine à démontrer un intérêt prépondérant d'une telle utilisation.*

**CONCLUSION :**

*Fondée sur ce qui précède, l'Association pour la Sauvegarde du Hameau du Port de Pully et de ses Abords à l'honneur de conclure respectueusement à ce qu'il plaise à la Municipalité de Pully de :*

- I. Admettre la présente opposition déposée à temps par l'ASHPA dans le cadre de la mise à l'enquête du Plan de quartier « Le Jardin des Désertes » ;*
- II. Admettre que le Plan de quartier « Le Jardin des Désertes » tel qu'approuvé par la Municipalité de Pully en date du 24 novembre 2010 n'est pas conforme au Règlement sur l'aménagement du territoire et des constructions (RCATC) de la Commune de Pully ;*
- III. Admettre que le plan de quartier « Le Jardin des Désertes », dérogeant entièrement au RCATC, a été approuvé par la Municipalité de Pully sans qu'aucun intérêt public prépondérant n'ait été concrètement démontré par la propriétaire de la parcelle en question ;*
- IV. Admettre que le droit des habitants à la consultation et l'élaboration des plans n'a pas été respecté lors de l'élaboration de ce plan de quartier.*

**4.4.2. Réponse de la Municipalité**

L'ASHPA invoque un certain nombre de griefs dont la plupart se recoupent avec ceux avancés par l'opposition collective de 22 propriétaires (30 particuliers) rédigée par Me Buffat. On se réfère pour de plus amples développements aux réponses qui ont été données plus haut.

**a) Motifs formels**

L'ASHPA se plaint de ne pas avoir été consultée préalablement dans le cadre de l'élaboration du plan de quartier. Elle invoque les art. 4 LAT et 68 LATC. Aucune de ces dispositions ne confère un droit à l'ASHPA ou à toute autre association. L'ASHPA, comme chacun de ses membres, a pu participer à la séance publique qui a eu lieu le 20 février 2012. A ce titre, une procédure d'information a bel et bien eu lieu.

L'article 4 LAT prévoit des règles très générales d'information en faveur de la population. Cette disposition ne fixe aucune exigence supplémentaire.

Quant à l'art. 68 LATC, il vise très clairement les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du plan. L'objectif de cette disposition est de permettre, lorsque c'est l'Autorité qui, de sa propre initiative, envisage l'élaboration d'un plan, d'intégrer dans la démarche les propriétaires des parcelles incluses dans le plan. En l'espèce, les griefs formels soulevés par l'ASHPA apparaissent donc infondés.

L'ASHPA se réfère à un arrêt du Tribunal fédéral concernant des travaux d'exploitation industrielle. Cette jurisprudence n'est en aucun cas applicable à un plan de quartier

prévoyant la construction de logements. Quant aux travaux de construction, ce sont les règles usuelles qui s'appliqueront s'agissant de la protection des voisins contre les dommages et nuisances.

La jurisprudence citée est donc sans pertinence dans la présente procédure.

Au surplus, on rappelle que l'on se trouve dans le cadre de l'élaboration d'un plan de quartier et non pas dans une procédure de délivrance du permis de construire avec un projet précis pouvant porter atteinte précisément aux droits des voisins.

Ceux-ci conservent donc leurs droits découlant des rapports de voisinage qu'ils pourraient faire valoir si nécessaire, dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire.

#### **b) Motifs quant au fond**

L'ASHPA semble vouloir invoquer le non-respect de certaines dispositions du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et des constructions (ci-après RCATC).

Le propre d'un plan de quartier est d'adopter un règlement spécifique, qui s'écarte de la réglementation générale parfois en imposant des règles plus larges, parfois en imposant des règles plus strictes fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction. L'objectif est de permettre une urbanisation cohérente par rapport à la configuration des lieux et aux principes généraux de l'aménagement du territoire.

Dans le cas présent, le plan de quartier respecte ces différents principes et permet d'imposer la réalisation en une seule étape de l'ensemble évitant ainsi un aménagement disparate et désordonné. De même, une qualité architecturale peut-être imposée par certaines exigences.

Bien évidemment, certaines règles du plan de quartier diffèrent de celles qui prévalent actuellement dans la zone de villas.

Sur la question de la densification et donc des surfaces de plancher déterminantes (SPd), elle répond à un intérêt public évident tel qu'il ressort du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et du PALM.

Ainsi, les références faites par l'association aux différentes règles du RCATC n'apparaissent pas pertinentes. Le calcul du coefficient du sol constitue lui aussi un élément non pertinent dans la mesure où le plan de quartier ne prévoit que des aires d'implantation. C'est la surface de plancher déterminante qui fixe le potentiel constructible dans chaque aire.

On rappelle qu'une aire d'implantation a pour objectif de déterminer dans quel secteur une construction peut prendre place. Cela ne signifie pas que les bâtiments occuperont l'ensemble de l'aire d'implantation.

En outre, le plan de quartier prévoit des règles spécifiques limitant la hauteur des bâtiments. En effet, le plan comporte des cotes d'altitude maximum.

En prévoyant des toits plats, le règlement du plan de quartier limite en réalité la hauteur maximale des bâtiments. Il s'agit-là d'un élément favorable au voisinage notamment.

Pour toutes ces raisons le PQ « Le Jardin des Désertes » doit avoir sa propre cohérence.

Enfin, l'ASHPA invoque les risques de danger naturel. On rappelle que les parcelles comprises dans le périmètre sont à l'heure actuelle constructibles. Le plan de quartier ne fait que donner un cadre à cette constructibilité.

Bien évidemment, les questions relatives à la géologie et aux autres dangers naturels feront l'objet d'un examen attentif lorsque le projet se concrétisera par une procédure de demande de permis de construire. En fonction des constructions qui seront envisagées, ces questions-là pourront être traitées.

La Municipalité sera attentive à ces questions. Pour le surplus, il faut se référer au chiffre 3.2.5 du présent préavis.

## **4.5. Opposition de M. Georges P. Tafelmacher**

### **4.5.1. Cette opposition est libellée comme suit :**

*En tant que citoyen habitant en bordure de cette zone et en droit de participer à l'évolution de cette partie de notre Commune selon la jurisprudence fédérale et cantonale (art.4 LAT et art.68 LATC), étant préoccupé par son développement harmonieux en faveur de ses citoyens et de sa population et étant donné la difficulté que nous avons de maintenir des logements familiaux à prix « normal », je fais opposition au Plan de quartier « Le Jardin des Désertes » qui non seulement dénaturera complètement cette zone mais la densifiera sans que ses habitants n'aient pu participer aux discussions visant ce changement radical de leur zone et, surtout, sans leur approbation préliminaire d'entrée en matière avant la mise-à-l'enquête déterminante et définitive.*

*La zone de villas, comprise entre l'avenue des Désertes et le chemin des Osches, entre le Sentier du Lycée et le chemin Davel, forme une entité cohérente tenant compte de sa nature homogène et traditionnelle, de la qualité des villas implantées, des contraintes du terrain en pente et de la nature de son sous-sol, et de son étendue de verdure en prolongement des vignes et en amont des rives du lac. C'est le fruit d'un consensus établi depuis fort longtemps et qui a démontré sa pertinence, et cette zone a été concrétisée par le Plan Général d'Affectation voté récemment et approuvé par les instances cantonales en 2010.*

*Le PQ « Le Jardin des désertes » soumis à l'enquête publique représente une rupture majeure dans l'historique de cette zone jusqu'alors préservée malgré l'implantation de la salle de gymnastique du Gymnase des Chamblandes et les difficultés rencontrées lors du creusement de ses fondations. En conclusion, ce plan, enclave incongrue dans cette zone*

*de villas, sera un fâcheux précédent qui finira inmanquablement par provoquer une densification de la zone toute entière, suivant en cela la volonté manifeste d'aucuns d'actionner au plus vite le « PALM » cantonal avant l'apparition d'une opposition populaire.*

#### **4.5.2. Réponse de la Municipalité**

En plus de son opposition collective, sous la plume de Me Buffat, M. Tafelmacher a déposé une opposition au projet de plan de quartier qui, selon lui, dénaturerait complètement cette zone et la densifierait sans que ses habitants n'aient pu participer aux discussions.

S'agissant de la notion de développement harmonieux, on relèvera en premier lieu que les parcelles comprises dans le périmètre sont des parcelles actuellement constructibles, puisque situées en zone de villas.

Ensuite, l'un des objectifs du plan de quartier est justement de pouvoir assurer une cohérence architecturale et d'influencer l'implantation des bâtiments et de leurs dépendances. Des articles spécifiques (art. 9 et 10 du règlement du PQ) ont justement pour objet la cohérence architecturale et l'implantation des bâtiments. Par l'adoption de ce plan de quartier, l'harmonisation est exigée et l'on évite l'apparition successive de constructions disparates.

Concernant la densification, il s'agit-là de l'un des objectifs des plans directeurs, communal et cantonal. Qui plus est, le secteur litigieux est inclus dans le périmètre compact du PALM, ce qui implique une certaine densification.

M. Tafelmacher invoque au surplus l'entité cohérente que constituerait le quartier actuel de zones villas.

Dans l'élaboration du plan de quartier et des exigences architecturales fixées dans le règlement, une attention toute particulière a été portée à respecter les principes d'intégration tout en permettant une certaine densification.

M. Tafelmacher se réfère lui-même à la salle de gymnastique du gymnase cantonal de Chamblandes situé à proximité.

Le règlement du PQ doit permettre une bonne intégration des bâtiments notamment par des toits plats végétalisés, ce qui diminuerait l'impact des constructions.

#### 4.6. Opposition de Mme Sidonie Mayor Baumann

##### 4.6.1. Cette opposition est libellée comme suit :

*Madame, Monsieur,*

*Je, soussignée, Sidonie Mayor Baumann, propriétaire de la villa jumelle sis avenue des Désertes 16C forme **opposition** au projet susmentionné, mis à l'enquête publique du 15 février au 15 mars 2012.*

*J'invoque les motifs suivants :*

- Le remaniement du plan de quartier nécessaire à la construction du projet susmentionné dénaturerait et dévaloriserait considérablement les constructions avoisinantes existantes (quartier de villas).*
- Les risques encourus de glissement de terrain et de dommages créés sur les constructions avoisinantes pendant les travaux n'ont pas été pris en compte.*
- L'attribution des logements prévus à des personnes âgées est certes louable mais n'est pas réaliste au vu des loyers qui seront pratiqués. Le risque de n'avoir pour seuls futurs voisins que des lits dits froids n'est pour moi pas acceptable.*
- L'inaccessibilité aux logements par des véhicules (notamment ambulance et pompiers) ne répond pas aux normes actuelles en vigueur.*
- Le concept global de ce projet est de toute évidence bancal et nécessite une réflexion plus approfondie afin de le rendre plus cohérent.*

*Je recommande mon opposition à votre attention et vous adresse, Madame, Monsieur, mes meilleures salutations.*

##### 4.6.2. Réponse de la Municipalité

Mme S. Mayor Baumann invoque comme motif de son opposition que le plan de quartier, s'il était adopté, dévaloriserait et dénaturerait les constructions avoisinantes.

Toute parcelle située en zone à bâtir est sujette à voir apparaître sur une parcelle voisine une construction qui inévitablement peut entraîner des modifications de l'aspect général, ainsi qu'une éventuelle dévalorisation de la parcelle déjà construite.

L'opposante invoque également des motifs relatifs aux risques de glissement de terrain et dommages pouvant être causés aux constructions avoisinantes pendant les travaux.

S'agissant de la qualité du site, il peut être exigé du constructeur, si nécessaire, la mise en œuvre d'études géotechniques et géologiques lors de la procédure de demande du permis de construire. Il appartiendra également aux constructeurs de veiller à ne pas causer de dommages aux constructions avoisinantes ou de réparer ces dommages.

Pour le surplus, on se réfère au chiffre 3.2.5 du présent préavis.

L'opposante invoque également le caractère peu réaliste d'attribuer les logements prévus à des personnes âgées. Comme déjà indiqué, si l'affectation des bâtiments en logement est prévue par le règlement, l'attribution de ces logements à une catégorie de personnes ne fait l'objet d'aucune réglementation.

Enfin, l'opposante invoque l'inaccessibilité aux logements par des véhicules de sécurité (ambulances et pompiers notamment).

L'ECA, de même que l'Inspecteur régional DIS, ont fait part de leurs déterminations quant aux accès devant être aménagés. On se réfère au chiffre 3.2.6 du présent préavis.

Dès lors, il sera veillé au respect des exigences de sécurité dans le cadre d'une procédure d'octroi de permis de construire.

#### **4.7. Opposition du Fonds immobilier romand (ci-après FIR VD SA)**

##### **4.7.1. Cette opposition est libellée comme suit :**

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

*En tant que représentant de FIR VD SA, propriétaire de l'immeuble sis au 21 de l'Avenue des Désertes à Pully, nous formons opposition au plan de quartier « Le Jardin des Désertes », mis à l'enquête du 15 février au 15 mars 2012.*

*A l'appui de notre opposition, nous invoquons les motifs suivants :*

- Les parcelles concernées, propriété de Mme Mercier, sont actuellement en zone villas, soit une zone dans laquelle la densité de construction peut être qualifiée de faible. Cette volonté découle du PGA afin de maintenir une transition douce entre la partie construite en densité moyenne et le port. Le plan de quartier mis à l'enquête réduit à néant cette volonté en permettant une densification des constructions de plus d'un tiers par rapport à l'existant. Cette proposition n'est pas acceptable.*
- A titre d'exemple de densification, ni le nombre de niveaux ni le nombre de logements ne sont limités dans le projet alors qu'ils sont limités actuellement à 3 niveaux (max. 10 mètres) et 3 logements par immeuble. La densification demandée est celle d'une zone de moyenne densité, ce qui est contraire au but recherché de ces parcelles au milieu d'une zone villas.*
- Le terrain présente des spécificités géologiques instables. De plus, il ne fait que peu de doute que les travaux envisagés entraîneront des risques pour les bâtiments en aval, au nombre desquels se trouve le nôtre. A ce titre, nous ne trouvons aucune indication concernant d'éventuelles mesures de protection spéciales relatives à la nature du terrain.*

- *Enfin, vu le nombre de logements que permet le plan de quartier, les nuisances en termes de trafic motorisé toucheront directement notre immeuble. Il ne fait que peu de doute que le nombre de mouvements journaliers engendrés par les habitants sera élevé. Pour rappel, le seul accès possible se fera en face de notre immeuble.*

*Pour tous ces motifs, nous formons opposition au plan de quartier mis à l'enquête.*

*Tout en vous remerciant de prendre bonne note des présentes, nous vous prions de croire, Monsieur le Syndic, Madame Messieurs les Municipaux, à l'expression de notre parfaite considération.*

#### **4.7.2. Réponse de la Municipalité**

Le FIR VD SA est propriétaire de l'immeuble sis au 21 de l'av. des Désertes à Pully, soit en face des parcelles comprises dans le périmètre du PQ. En premier lieu, le FIR VD SA conteste la densification des constructions. On rappelle ici qu'il s'agit d'une exigence du plan directeur cantonal d'une part, mais également du PALM. On relève au surplus que la parcelle, propriété du FIR VD SA se situe pour sa part, en zone de moyenne densité, entre l'av. des Désertes et le lac.

Comme deuxième argument, le FIR VD SA invoque des spécificités géologiques instables et des risques pour les bâtiments en aval. Sur cet aspect-là, comme indiqué précédemment, il pourra être exigé du constructeur, dans le cadre de la demande de permis de construire, de fournir si nécessaire, les études techniques idoines.

Pour le surplus, on se réfère au chiffre 3.2.5 du présent préavis.

Quant à la réalisation des travaux, le constructeur devra bien évidemment veiller à la protection des bâtiments situés sur les parcelles environnantes.

Enfin, le FIR VD SA craint les nuisances en termes de trafic de véhicules résultant du projet. De fait, l'adaptation du plan de quartier a aussi pour avantage d'éviter toute circulation de véhicules sur les parcelles comprises dans le PQ. En effet, un parking souterrain sera créé avec un seul accès au Sud. Il n'y a aura donc pas de chemin d'accès en pente pour atteindre les parcelles situées en haut du périmètre. Quant aux nuisances supposées pour les habitants, notamment ceux de l'immeuble propriété du FIR VD SA, elles apparaissent extrêmement peu importantes, voire nulles, au regard du trafic général existant à l'heure actuelle à l'av. des Désertes.

#### **4.8. Mise en garde de MM. et Mmes Ugo et Marie-Louise Fovanna et Jacques et Marie-Manuèle Althaus-Fovanna**

##### **4.8.1. Cette « mise en garde » est libellée comme suit :**

*A la Municipalité de et à Pully,*

*Concerne : Plan de quartier du « Jardin des Désertes » équivalant au permis de construire*

*A la suite de la mise à l'enquête dudit plan de quartier nous nous sommes joints à de nombreux autres propriétaires concernés pour vous adresser une opposition collective rédigée par Me Marc-Olivier Buffat, avocat à Lausanne.*

*Par ce courrier, et au vu de certaines inepties que l'on peut lire dans le règlement. L'une d'elles a retenu notre attention, il s'agit de celle que renferme l'art. 5.5 \* Dangers naturels \*.*

*Elle fait l'objet de tout ce qui va suivre.*

*En effet, nous ne pouvons pas croire que vos services ignorent ce qui est survenu lors de la construction des villas mitoyennes implantées à peine 30 m, pour les plus proches, à l'Est de la limite Est de la propriété de Mme Catherine Mercier. Nous le rappelons. Tout le front Sud de la parcelle a glissé en aval lors de l'exécution des travaux de terrassement obligeant feu Pierre Bonnard, architecte à revoir son projet en déplaçant, notamment, les garages.*

*Le terrain concerné par le plan de quartier est de même nature mais en plus il renferme une galerie de mine et une source. En la circonstance, ce qui nous étonne et nous navre c'est que des professionnels se disant compétents et sérieux se permettent de conclure le point 5.5 en affirmant que .....le degré de danger peut être qualifié d'inexistant. !! en se basant uniquement sur une carte géologique et en ignorant sciemment la vraie nature du sous-sol des parcelles sur lesquelles ils vont bâtir. Oser le faire sans sondages adéquats, carottages en plusieurs endroits, repérages par tout moyen idoine de la situation et la profondeur de la galerie de mine qui cisaille la roche en place, se rapporte plus au choix de l'aventure plutôt qu'à celle d'une démarche précautionneuse et hautement professionnelle. Nous attirons votre attention en précisant que la galerie de mine part d'à côté l'ancien four à chaux (propriété Hägler), remonte à la verticale jusqu'aux abords de la propriété Bergier et bifurque à l'Est jusqu'à l'angle Sud-Est de la Muette. Qui plus est l'on n'est pas sans savoir que de l'eau ruisselle, presque constamment, sur le toit de la molasse et dans la galerie de mine.*

*A nos yeux, il ne fait aucun doute que le risque d'un très gros glissement de terrain doit être pris en compte surtout si les travaux de terrassement seront entrepris dans l'ignorance totale des mauvaises surprises que postule ce genre de terrain. Tout laisse à penser aussi que la propriété des soussignés J. et M-M Althaus subira de très gros dégâts et qu'en plus elle peut fort bien s'écrouler dans le trou laissé au dos du glissement. Nous portons à votre connaissance que dite villa n'est excavée que sur un tiers environ de sa surface. Elle est donc très peu ancrée dans le terrain, ceci expliquant cela.*

*Nous attirons votre attention qu'en légalisant le plan de quartier et conséquemment le permis de construire vous accédez à l'assertion finale de l'article 5.5 \* Dangers naturels\*.*

*Ce qui est gravissime et ne peut pas être admis.*

*Aussi, d'ores et déjà, nous vous avertissons que si des dégâts importants devaient être causés à nos propriétés et tout spécialement pour tout ce qui a trait à la parcelle 791, nous n'hésiterons pas un seul instant de citer en justice votre Municipalité in corpore, à titres personnels les deux municipaux en charge des dossiers, la propriétaire et tous ses mandataires et l'entreprise de terrassement qui n'aura pas refusé d'entreprendre des travaux à l'aveuglette. Sur un chantier de cette importance l'amateurisme ne peut être toléré et notre devoir de vigilance est de vous le dire. Qu'il vous plaise ou non de le lire.*

*Il est aussi de notre devoir d'attirer votre attention sur les atteintes possibles aux personnes physiques se trouvant à l'intérieur ou à l'extérieur de l'immeuble « écroulable » de la parcelle 791 qui se trouve à 4 m, de l'angle Nord-Est du terrassement du parking souterrain dont on peut estimer une profondeur proche de 6 m. C'est une circonstance aggravante, sans nul doute, et suffisante pour nous autoriser à vous demander d'exiger de la propriétaire, avant la légalisation du plan de quartier :*

- de faire exécuter des sondages par carottages en plusieurs endroits des parcelles,*
- de faire repérer précisément la situation et la profondeur de la galerie de mine avec tous les moyens techniques les plus appropriés*
- de repérer et capter la source*
- en fonction des découvertes archéologiques faites au Nord-Est de la parcelle, prendre langue avec les services cantonaux*
- de faire procéder, par des professionnels compétents et chevronnés, à l'expertise de toutes les constructions existantes de l'entier de la zone de villas (recensements des fissures existantes et poses de témoins et d'autres dégâts visibles),*
- demander à la propriétaire de contracter les assurances en responsabilité civile ainsi que celles nécessaires à la couverture d'autres risques*

*Nous formulons toutes réserves quant aux dégâts que subiraient nos immeubles en cas d'utilisation d'explosifs, lors du battage et de l'enlèvement de rideaux de palplanches.*

*Nous regrettons de devoir agir de la sorte. Mais il vaut mieux prévenir que guérir. Tout ceci aurait pu être évité si vous aviez pris la peine d'entendre les propriétaires de la zone, d'enregistrer leurs remarques et doléances. Vous ne l'avez pas fait ce qui nous oblige à suivre l'adage fort connu qui dit. « Il n'est jamais trop tard pour bien faire » car si d'aventure nous avions oublié d'intervenir, tel que nous le faisons, en cas de dégâts importants vous nous rétorqueriez, à coup sûr « C'est avant qu'il fallait le faire ! » Formule coutumière dont le côté magique vous permet de s'en tirer à bon compte.*

*Pour terminer, nous ajoutons encore que si pour des raisons inconnues aujourd'hui les constructeurs désignés par la propriétaire ou ses répondants devaient se voir obligés de réaliser (selon les nécessités impératives qu'impliquent la stabilité des anciennes et des nouvelles constructions).*

- *des parois clouées qui obligent l'exécution de tirants sous les immeubles à peine éloignés de 4 M,*
- *des parois sur pieux ou des parois berlinoises pouvant impliquer un quelconque empiètement sur les parcelles limitrophes,*

*les propriétaires soussignés de la parcelle No 791, J. et M-M. Althaus portent à votre connaissance qu'ils n'accorderont aucune autorisation permettant leur réalisation comme aussi de tout autre système constructif conduisant aux mêmes conséquences.*

*Le soussigné de droite a mandaté le bureau de géologues Karakas et Français pour donner un avis géotechnique. Daté du 7 mars dernier, il est annexé à la présente ; celui-ci ne fait que confirmer nos craintes. Il renforce le contexte de tout ce qui peut se lire ci-devant. Il confirme aussi que les risques ne sont pas INEXISTANTS, à commencer par les trépidations qui ne manqueront pas de causer des fissures aux immeubles puis par les injections sous-pression dans les tirants d'ancrages qui provoquent, par le canal des failles verticales de la roche en place, des soulèvements des dallages des sous-sols inaptes à subir de telles pressions. Des ressuages de laitance de béton provenant des injections apparaîtront dans les environs des immeubles en formant le plus souvent des champignons stratifiés dans les pelouses et les massifs plantés et ailleurs encore. L'expérience professionnelle de celui qui signe à droite lui permet d'affirmer que ces soulèvements sont fréquents et quelquefois de l'eau souterraine chemine dans les fissures qu'ils ont provoquées jusqu'à inonder les sous-sols. Seuls des radiers armés préviennent ce genre de dégâts. Or, les villas environnantes n'en ont pas ou pis encore leur sous-sol est de terre battue.*

*Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les conseillers Municipaux, nos meilleures salutations.*

*PS : Après avoir pris connaissance en détail de l'avis géotechnique et des lignes qui précèdent, les propriétaires des parcelles N° 790, Mme Catherine CONUS, N° 794, M. et Mme Aniello et Luisa de FRANCESCO et N° 798, Mme Martine CASSINADRI dont les propriétés et les immeubles subiraient les mêmes déprédations souscrivent à cette mise en garde.*

#### **4.8.2. Réponse de la Municipalité**

Ce document intitulé « mise en garde » comporte la signature de 7 personnes qui font partie de l'opposition collective rédigée par Me Buffat.

Parallèlement à cette opposition collective, leurs auteurs souhaitent donc mettre en garde la Municipalité sur la question relative aux dangers naturels notamment à l'occasion du chantier. Ils estiment que ces dangers concernent également les propriétaires et habitants des bâtiments environnants.

Ils accompagnent leur mise en garde par un avis géotechnique de l'entreprise Karakas & Français SA qui conclut notamment : « **Les travaux de terrassement qu'implique le projet de construction de la parcelle N° 796 nécessite des mesures de soutènement de fouilles techniquement réalisables et relativement usuelles** ».

Ainsi, selon l'avis même des spécialistes consultés par ces opposants, les travaux sont réalisables. Des mesures particulières devront toutefois être prises lors de l'exécution des travaux. Ces mesures seront traitées dans le cadre de la délivrance du permis de construire lorsque le projet concret sera connu. A ce moment-là, une étude géotechnique sera exigée, le cas échéant.

La Municipalité ne peut que prendre acte des droits qu'entendent réserver les auteurs de cette mise en garde. Pour le surplus, on se réfère au chiffre 3.2.5 du présent préavis.

#### **4.9. Observation de Me Jean-Claude Mathey au nom de M. Alexandre Freise**

##### **4.9.1. Cette observation est libellée comme suit :**

*Concerne : plan de quartier « Le Jardin des Désertes »*

*Monsieur le Syndic,*

*Messieurs les Municipaux,*

*Agissant en qualité de conseil de M. Alexandre Freise, propriétaire des parcelles no 257 et 258 de Pully, au bénéfice d'une procuration dont copie et jointe, j'ai l'avantage de formuler l'observation suivante dans le cadre de l'enquête publique concernant le plan de quartier « Le Jardin des Désertes ».*

*Il résulte du chiffre 5.3 du rapport explicatif que les parcelles no 796 et 797 sont bénéficiaires de la servitude RF 154'886 qui permet de rejoindre le chemin des Osches et améliore ainsi l'accès au centre. Or, les deux biens-fonds précités devront être réunis avec la parcelle no 2251 de Pully qui n'est pas bénéficiaire de cette servitude, de sorte que celle-ci ne pourra être reportée sur le nouveau terrain. Il est ainsi inexact d'indiquer qu'un accès piétonnier pourra être constitué.*

*Je précise en outre qu'une procédure est actuellement en cours en vue de la radiation de la servitude susmentionnée.*

*Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Messieurs les Municipaux, l'assurance de mes sentiments distingués.*

##### **4.9.2. Réponse de la Municipalité**

Cette observation soulève un problème de servitudes privées.

Celui-ci devra être traité entre les propriétaires concernés.

Dans la mesure où la constructrice ne trouverait pas un accord avec les autres propriétaires concernés, cela ne saurait remettre en cause le projet puisque les parcelles situées dans le périmètre dispose d'un accès au Sud par l'av. des Désertes.

Il doit donc être pris acte de cette observation qui concerne des rapports de droit privé.

---

## **5. Développement durable**

---

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

Conformément aux intentions annoncées par la propriétaire (logements protégés, etc.), ce PQ est de nature à favoriser une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle.

### **5.2. Cohérence sur le plan environnemental**

Ce PQ démontre une attention particulière à des aspects d'ordre paysager et environnementaux. En effet, la disposition des volumes et le concept paysager permettent des vues et des échappées et assurent différents couloirs de faunes et une diversité végétale indigène. Les toitures plates végétalisées contribuent à cet objectif.

Ce secteur étant bien desservi en transports publics, l'emploi de ces derniers par les usagers sera facilité et contrebalancera l'emploi peu écologique de véhicules individuels motorisés.

L'usage économe et rationnel du sol voulu par le PQ est très favorable au développement durable du territoire.

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

Ce projet n'a pas d'impact sur la cohérence économique du développement durable.

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

En définitive, le nouveau plan de quartier présente une bonne cohérence par rapport aux 3 principes du développement durable illustrés ci-dessus qui sont intrinsèquement liés.

## 6. Conclusion

---

Fondées sur 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

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

### décide

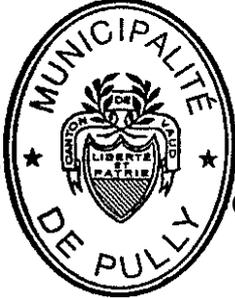
1. d'adopter le nouveau plan de quartier « Le Jardin des Désertes » et son règlement ;
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffres 4 ;

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 16 mai 2012.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic  
Le chef de service

  
Gil Reichen



  
Claude-Alain Chuard

## 7. Annexes

---

- PQ « Le Jardin des Désertes »
- Règlement du PQ