

## Préavis N° 1 - 2009 au Conseil communal

**Plan directeur localisé des Boverattes (PDL)  
Plan partiel d'affectation des Boverattes (PPA)  
et son règlement (RPPA)**

Préavis complémentaire au préavis 17-2007

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,  
M. G. Reichen, municipal

Pully, le 17 décembre 2008

---

## Table des matières

1.	Objet du préavis _____	3
2.	Rappel des modifications apportées au projet _____	3
3.	Remarques du Service du développement territorial _____	4
4.	Enquête publique complémentaire _____	5
4.1.	Procédure _____	5
4.1.1.	Opposition de Me Benoît Bovay au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE « En Leisis » _____	5
4.1.2.	Opposition de M. Jean-François Cavin (chemin de Leisis 52) _____	9
4.1.3.	Opposition de M. Max Bucher (chemin de Leisis 34) _____	12
4.1.4.	Opposition de M. Sandro De Pari (chemin du Vallon 14) _____	15
4.1.5.	Opposition de Me Denis Sulliger (au nom de divers propriétaires voisins) _____	17
4.1.6.	Opposition de M. et Mme Cécile et Félix Curinga (chemin de Clair-Matin 4) _____	19
4.1.7.	Intervention de Mme Paulette Faucherre (chemin de Clair-Matin 7) _____	20
4.1.8.	Intervention de M. Jean-Christophe Ferraris (rte de Vevey 3) _____	20
4.1.9.	Intervention de Me John-David Burdet pour M. et Mme James et Daphnée Tonner _____	21
4.2.	Suite de la procédure _____	22
5.	Conclusions _____	22

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

## 1. Objet du préavis

---

Le 14 novembre 2007, le Conseil communal entérinait les conclusions du préavis N° 17-2007 relatif au devenir du terrain des Boverattes.

Le Conseil communal décidait ainsi d'adopter le plan directeur localisé (ci-après PDL) des Boverattes, le plan partiel d'affectation (ci-après PPA) des « Boverattes » et le règlement spécial dudit PPA (ci-après RPPA), en approuvant l'ensemble des modifications qui leur ont été apportées et de lever l'ensemble des remarques et oppositions que ce projet a suscité durant l'enquête publique du 2 juin au 3 juillet 2006.

Toutefois, en application des dispositions de l'art. 58 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), les modifications apportées, et adoptées par le Conseil communal, ont nécessité une consultation et une mise à l'enquête publique complémentaire.

Ce préavis présente donc le résultat de cette procédure d'enquête complémentaire. Celle-ci ayant suscité de nouvelles oppositions, l'approbation préalable de ce projet, par le Département compétent, ne peut intervenir qu'une fois les oppositions traitées par le législatif communal. Il ne sera donc pas question ici de revenir sur les principes d'aménagement déjà adoptés par le Conseil communal.

Rappelons que les modifications apportées au projet initial l'ont été afin de tenir compte, dans une certaine mesure, des remarques et oppositions formulées lors de la première enquête.

## 2. Rappel des modifications apportées au projet

---

Tout d'abord, pour répondre aux exigences du Service de l'aménagement du territoire (SAT), le plan et l'art. 8 RPPA ont été complétés par la définition des zones comprises dans le périmètre du PPA, à savoir :

- la zone de villas,
- la zone de faible à moyenne densité,
- la zone à options.

Ces zones comprennent les différentes aires (aires d'implantation A et B, aires de dessertes mixtes et piétonnes, aires de dégagement, aires de villas et aires à options 1 et 2).

Ensuite, le projet a également été adapté et modifié pour tenir compte des résultats de l'étude complémentaire sur les circulations et les nuisances de juillet 2007.

Pour rappel, l'essentielle de ces modifications sont les suivantes :

- un schéma de circulation interne au quartier sur le chemin de Boverattes est introduit, permettant d'orienter le trafic sur des itinéraires différents en fonction de leurs aptitudes à écouler le trafic. Il prévoit la fermeture à la circulation du tronçon médian Nord-Sud du chemin des Boverattes. Tous les véhicules du palier Nord s'écoulent par la branche Est-Ouest reliant le chemin des Boverattes au chemin de Rennier. Les véhicules des deux paliers inférieurs empruntent le chemin de Clair-Matin,
- la chaussée du chemin des Boverattes est maintenue dans son assiette actuelle pour faire office de modération de trafic. La bande de terrain devant être initialement cédée au domaine public, au Nord de la parcelle No 1755, devient une aire de dégagement,
- l'aire à option 1 est prolongée jusqu'à la limite Est et l'obligation de créer un mur est supprimée,
- l'obligation de réaliser tous les bâtiments en une seule étape pour les parcelles Nos 1756, 3420 et 3421 est supprimée (art. 21 et 22 RPPA),
- le périmètre de l'aire d'implantation A de la parcelle No 1756 est prolongé de 10 mètres au Sud,
- le périmètre de l'aire d'implantation B des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421 est prolongé jusqu'à la limite Sud des parcelles,
- l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin est supprimée, de même que l'obligation de construire un mur au Sud des parcelles Nos 3420 et 3421,
- la hauteur des constructions, dans l'aire à options 1 « habitation », est limitée à la cote d'altitude 516.00 sur le plan (correspondant à une hauteur moyenne de 10 mètres). En cas d'affectation en aire d'utilité publique, l'art. 38 RPPA limite la hauteur des constructions à 10 mètres dans l'aire à options 1 et à 12 mètres dans l'aire à options 2.

Enfin, une troisième typologie dite « habitations contiguës » est introduite (art. 23 et 27 RPPA) permettant la construction de bâtiments en ordre contigu. Cette typologie offre la possibilité de réaliser des constructions basses ne comportant que deux étages avec attique sans perdre les droits de bâtir.

La définition de l'aire d'implantation B (art. 30 RPPA) est complétée pour affirmer sa fonction comme prolongement extérieur de l'habitation de l'aire d'implantation A.

L'obligation (chiffre 3 du PDL et art. 10 RPPA) de développer le secteur Est par étapes, en commençant par le palier Sud, puis le palier intermédiaire et, en dernier lieu, le palier Nord est abandonnée.

### **3. Remarques du Service du développement territorial**

---

Suite à l'adoption du projet modifié par le Conseil communal, les documents y relatifs ont été transmis pour l'approbation préalable prévue par les dispositions de l'article 61 LATC.

Par courrier du 20 mars 2008, le Service du développement territorial (ci-après SDT) a jugé nécessaire de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées et adoptées par le Conseil communal. Il a également émis deux remarques relatives à la suppression des deux tiers des arbres à planter et à une modification à apporter à l'art. 16 RPPA.

Concernant la première remarque, l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin a été supprimée à la demande des propriétaires des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, estimant cette obligation trop contraignante.

Cette modification fait suite à la séance de conciliation du 8 mars 2007 avec les propriétaires concernés. La Municipalité tient à préciser que l'art. 46 du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC) reste applicable lors de toute nouvelle construction, lequel impose la plantation d'un arbre de taille majeure par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. Il s'agit, en l'occurrence, de laisser le choix de l'emplacement à la libre appréciation du propriétaire.

Quant à la seconde remarque, l'article 16 RPPA sera adapté selon la proposition faite, à savoir les références aux normes VSS SN No 640 281 et 640 065 seront remplacées par « *les normes en vigueur* ».

## 4. Enquête publique complémentaire

---

### 4.1. Procédure

Cette procédure d'enquête complémentaire a eu lieu du 31 mai au 30 juin 2008, période au cours de laquelle 6 oppositions et 2 interventions ont été enregistrées, de même que la confirmation du retrait d'une opposition formulée lors de l'enquête 2006.

Il est précisé que les oppositions et remarques ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique complémentaire, conformément aux dispositions de l'alinéa 5 de l'art. 58 LATC.

#### 4.1.1. Opposition de Me Benoît Bovay au nom de la Communauté des copropriétaires de la PPE « En Leisis »

*Déjà mandaté par la Communauté des copropriétaires par étage PPE « En Leisis » pour faire opposition aux projets cités en titre, je suis intervenu le 3 juillet 2006, lors de l'enquête publique initiale qui s'est déroulée du 2 juin au 3 juillet 2006. De nombreux mois plus tard, in extremis, pour respecter la procédure prévue par la loi, une séance de conciliation avait été organisée et abouti à la volonté des parties présentes de trouver une solution permettant une saine concertation entre les copropriétaires situés en amont du périmètre du plan et l'autorité communale, agissant, on le rappelle, tant en tant*

*qu'autorité politique que propriétaire des lieux. Le résultat, obtenu après une réflexion très rapide exigée des copropriétaires opposants, a fait l'objet d'une synthèse du 26 octobre 2007.*

*Plusieurs mois plus tard, on constate que le projet, soumis à l'enquête complémentaire, après décision du Conseil communal, ignore complètement ce processus qui a été manifestement tu au Conseil communal. On joint aux présentes la lettre du 26 octobre 2007 et ses annexes.*

*Pourtant, dans le préavis au Conseil communal no 17-2007, il est fait état d'une série de séances de conciliation avec les opposants du périmètre concerné et avec un opposant hors périmètre qui le demandait (la communauté des copropriétaires que je représente). Contrairement à ce qu'écrit la Municipalité dans son préavis, les modifications du plan directeur localisé, du PPA et de son règlement n'ont pas été faites suite à la séance de conciliation, puisque l'autorité municipale n'a pas repris les éléments qui avaient été discutés et qui auraient permis d'aboutir à une conciliation sans conséquences négatives pour les terrains situés à l'intérieur du périmètre de construction, propriété de la Commune de Pully.*

*Au chiffre 5.7 du même préavis, la Municipalité indique qu'elle propose d'adapter et de modifier le projet pour répondre, d'une part, aux vœux et remarques exprimés par les propriétaires inclus dans le périmètre du projet et, d'autre part, pour tenir compte des résultats de l'étude complémentaire sur les circulations et nuisances. C'est choquant, étant donné qu'il y a une discrimination manifeste entre les propriétaires sis dans le périmètre, à l'égard desquels toutes précautions ont été prises pour trouver un terrain d'entente (ce qui apparaît bien dans les modifications réglementaires sur lesquelles on reviendra ci-dessous) et les voisins opposants. Les premiers sont les partenaires commerciaux, puisque la commune, on le rappelle, est propriétaire d'une grande partie du périmètre; en revanche, pour les autres, aucune suite n'a été donnée aux propositions raisonnables et proportionnées qui ont été présentées pour permettre de trouver une solution amiable.*

*Ce mode de faire ne saurait trouver grâce devant les autorités de recours; il est important que le Conseil communal rectifie une telle situation d'inégalité et de discrimination en apportant au plan les modifications discutées, proposées et susceptibles d'éviter un litige ultérieur.*

*Le préavis relève lui-même, de façon expresse, en page 7, chiffre 3.2, 3ème section, que le programme de construction a été dicté par l'objectif « de préserver le dégagement vers le lac depuis les constructions existantes en amont du chemin de Leisis ». C'est dire que, même s'il n'y a pas de droit à la vue - ce que répète ledit préavis - le plan partiel d'affectation a bien été présenté avec la garantie de préserver le dégagement vers le lac des copropriétaires de la PPE « En Leisis ». Ainsi que certains d'entre eux l'ont souligné à titre individuel dans leurs interventions émises lors de cette enquête, les documents initiaux donnaient une altitude de 526 m pour leurs constructions, altitude qui a été corrigée en raison du chiffre erroné initial et réduite à 525.35 m. En conséquence, il fallait aussi diminuer l'altitude maximale des groupes de constructions situées dans le périmètre du plan pour en tenir compte.*

*Démonstration a été faite, par l'établissement de photomontages envoyés à l'autorité municipale par courrier du 26 octobre 2007, que, dans le respect du principe de la proportionnalité, une réduction des altitudes et groupes supérieurs de 520, 519.50 à 517.25, 516.75 n'aurait qu'une incidence très faible sur le potentiel à bâtir du quartier, qui pourrait même être réparti différemment, en assurant réellement la préservation du dégagement de la PPE « En Leisis » au sud, comme le garantit le préavis.*

*Au nom de la cohérence du plan partiel d'affectation avec le préavis municipal, du principe de la proportionnalité et de la nécessité de respecter les intérêts des tiers, on requiert expressément cette modification du plan partiel d'affectation.*

*Les différentes modifications du plan partiel d'affectation démontrent qu'une solution de conciliation était tout à fait possible, ce qu'on voit aux art. 21 ss en faveur de certains propriétaires sis dans le périmètre. En particulier, l'idée des étapes a été abandonnée les concernant, au détriment de la cohérence du plan partiel d'affectation. Il était juste de trouver une solution également en faveur des copropriétaires de la PPE « En Leisis ».*

*En l'état, ces modifications posent problème du point de vue de l'intérêt public et de l'aménagement du territoire:*

- suppression des étapes, exigence pourtant capitale dans ce type de plan partiel d'affectation;*
- nouvelle typologie de bâtiments d'habitation contiguë (art. 23 RPPA, litt c), que la municipalité peut mélanger par paliers. Il n'y a donc plus de cohérence au sein des paliers et l'autorité communale, pour commercialiser les terrains, peut en autoriser le mélange. En clair, on est libre dans ces paliers et on pourra construire dans l'ordre qu'on souhaite dans le périmètre du plan;*
- cette typologie permettrait de réaliser des bandes continues occupant toute la dimension du périmètre sans interruption des façades, soit des longueurs de 60-70 m en contradiction avec l'esprit initial du plan directeur localisé;*
- prolongements extérieurs des habitations des aires d'implantation A dans les aires d'implantation B, ce qui représente un supplément de constructibilité très important.*

*Mes mandants maintiennent que la zone à options prévue est illégale, ce système prévu dans la législation vaudoise n'étant pas conforme aux principes de prévisibilité et de stabilité des plans d'affectation, voire à la répartition des compétences entre la municipalité, l'organe délibérant d'adoption et l'autorité cantonale d'approbation.*

*Vu le temps qui s'est écoulé depuis le développement de ce projet et sa mise à l'enquête publique initiale, les modifications successives nécessitent une nouvelle réflexion de base, tenant compte également de l'évolution de la situation de l'aménagement du territoire à Pully.*

*Je vous remercie de prendre note de cette nouvelle intervention et de mon mandat.*

*Une nouvelle séance de conciliation est d'ores et déjà requise.*

#### **Déterminations de la Municipalité :**

Il est faux de prétendre que la séance de conciliation entre la Municipalité et les opposants représentés par Me Bovay a été tue au Conseil communal. En effet, cette séance de

conciliation a eu lieu le 19 septembre 2007. Elle a fait l'objet d'un procès-verbal en bonne et due forme comme l'exige l'art. 58 LATC.

La Commission permanente d'urbanisme du Conseil communal (ci-après CPU), chargée de rapporter sur cet objet, a été parfaitement tenue au courant de ce processus lors de ses deux séances des 11 et 29 octobre 2007. La CPU a pu examiner et apprécier les propositions émises par les opposants en toute connaissance de cause. Elle a toutefois estimé, comme la Municipalité, que les modifications suggérées n'étaient pas acceptables et seraient de nature à pénaliser ce projet. En effet, il s'agirait de diminuer de 2,75 mètres la hauteur maximale des constructions prévues dans le palier Nord, soit l'équivalent d'un étage en moins. Ces faits ont été portés à la connaissance du Conseil communal par le biais du rapport de la CPU lu lors de la séance du 14 novembre 2007 du Conseil communal.

En résumé, la conciliation a été tentée mais n'a pas abouti.

Me Bovay invoque, à nouveau, la préservation de la vue vers le lac pour la PPE « En Leisis » en se référant à une correction de la cote d'altitude figurant sur la coupe de principe du PDL. Il ne s'agit pas d'une erreur, comme le prétend Me Bovay. Tout d'abord, il y a lieu de préciser que cette référence est purement indicative et concerne le gabarit des bâtiments existants situés en amont et hors périmètre du plan. Ensuite, la cote d'altitude de 526.00 représente le gabarit maximum autorisé pour ces bâtiments (groupe de villas A - No ECA 3082) régit par le plan de quartier « En Leisis ». C'est par souci de transparence, qu'après vérification, cette indication a été corrigée pour indiquer l'altitude réelle des bâtiments construits, dont le niveau supérieur de la toiture se trouve effectivement à la cote 525.35. Enfin, ce que Me Bovay omet de dire, c'est que le niveau de la terrasse, située sur les garages semi-enterrés devant ces bâtiments, a aussi été corrigé. L'altitude de ces terrasses se situe à la cote 519.85, soit pratiquement à la même hauteur que le gabarit maximum fixé par le PPA pour les constructions sises dans l'aire d'implantation Nord-Ouest du palier supérieur, fixé à 520.00. Il sied de relever aussi que l'application des règles de la zone villas, qui régit actuellement le terrain des Boverattes, permet d'ériger des constructions en bordure du chemin de Leisis dont la hauteur au faite pourrait varier, suivant l'implantation, entre 521.50 et 523.70 (cas le plus défavorable mais tout à fait plausible), soit bien au-dessus des gabarits maximum proposés par le PPA, notamment pour le palier Nord. Dès lors, on ne voit pas en quoi le principe de proportionnalité ne serait pas respecté à partir du moment où la préservation du dégagement de la PPE « En Leisis » vers le Sud est garanti, comme le postulent les objectifs du PDL. La Municipalité tient à rappeler encore une fois qu'elle a eu à cœur, en établissant ce projet d'aménagement, de ménager, dans la mesure compatible avec un sain aménagement du territoire, tant l'intérêt public que privé.

S'agissant plus particulièrement des modifications contestées par Me Bovay, à savoir la suppression des étapes, l'introduction d'une troisième typologie de bâtiment et la prolongation extérieure des habitations des aires d'implantation A dans les aires d'implantation B, elles s'expliquent de la manière suivante :

La suppression de l'obligation de développer le secteur Est du PPA par étapes (chiffre 3 du PDL et art. 10 RPPA) en commençant par le palier Sud, puis le palier intermédiaire et, en



dernier lieu, le palier Nord pourrait se révéler trop contraignante. En effet, si pour une raison quelconque un projet est bloqué sur le palier Sud, tout le développement du secteur pourrait en être entravé. Cette modification ne remet toutefois pas en cause l'objectif consistant à assurer un développement homogène du quartier palier par palier. Finalement, peu importe le palier dans lequel débiteront les constructions, à partir du moment où les principes d'une réalisation cohérente et homogène sont respectés.

La nouvelle typologie introduite à l'art. 23 RPPA permet certes de réaliser des bâtiments d'une plus grande dimension en plan mais avec l'avantage alors d'avoir un étage de moins en hauteur, étant bien entendu que la mesure d'utilisation du sol, fixée à l'art. 22 RPPA, n'est pas modifiée. Autrement dit, la hauteur des constructions sera inversement proportionnelle à leur longueur, ce qui ne pourra être que favorable pour le dégagement de la vue revendiquée par les opposants. Ainsi, une plus grande liberté de conception est proposée, laissant des marges d'adaptation aux futurs projets de construction.

La notion de prolongement extérieur des habitations des aires d'implantation A dans les aires d'implantation B n'augmente pas le potentiel constructible attribué par l'art. 22 RPPA. Il s'agit, en l'occurrence, de préciser, pour dissiper toute équivoque, que les aires d'implantation B (art. 30 RPPA) destinées à la construction de garages enterrés, ou semi-enterrés, peuvent comprendre des ouvrages annexes tels que des terrasses extérieures, des pergolas, des aménagements extérieurs divers, etc., en relation avec l'habitation des aires d'implantation A.

S'agissant de la zone à options prévue, elle n'a pas subi de modification depuis l'enquête initiale. Rappelons qu'elle a été établie conformément aux dispositions de l'art. 48a LATC.

Quant à la nouvelle séance de conciliation sollicitée, celle-ci, à l'heure où ces lignes sont écrites, n'a pas encore eu lieu. Toutefois, dans l'hypothèse où un accord sur l'un ou l'autre des points soulevés serait trouvé, la CPU et le Conseil communal seront tenus au courant pour, le cas échéant, amender le projet.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 4.1.2. Opposition de M. Jean-François Cavin (chemin de Leisis 52)

*J'ai l'honneur de faire opposition aux deux documents cités en titre sur les points et pour les motifs indiqués ci-dessous.*

##### *1. PDL, document « Coupe de principe secteur Est »*

*La modification de la cote erronée de 526.00 du groupe d'habitations En Leisis, corrigée à 525.35, doit entraîner un abaissement des cotes maximales des constructions prévues en aval, puisqu'elles ont été fixées sur une base erronée. C'est seulement ainsi que sera observée l'affirmation du préavis No 17-2007 du 3.10.2007, ch. 3.2, rubrique « Programme de construction », 2<sup>ème</sup> alinéa: « ...afin de préserver le dégagement vers le lac depuis les constructions existantes en amont du chemin de Leisis ». C'est aussi nécessaire en regard de l'objectif 1, Principe 5 du PDL qui exige d'assurer le dégagement de la vue vers le lac et les Alpes.*

*L'erreur de cote, au demeurant, explique probablement la confusion existant dans l'esprit des auteurs du plan, que la Direction de l'urbanisme n'a hélas pas daigné dissiper malgré certaines mises en garde. Pour mémoire, dans une séance de conciliation tenue à mi-septembre 2007, les copropriétaires de la Résidence En Leisis ont soutenu que les constructions prévues bouchaient la vue, ce que niait le Service de l'urbanisme; l'idée de commander un photomontage à un géomètre officiel a été retenue; le soussigné a fait observer à M. le municipal Reichen que cela mettait en cause le calendrier prévu (décision de la Municipalité le 3.10.2007), ce dont M. Reichen s'est déclaré conscient; or la Direction de l'urbanisme a néanmoins soumis le projet de préavis à la Municipalité pour le 3.10.2007, sans attendre le photomontage et au mépris de l'engagement pris. Dans ce contexte, l'erreur de cote explique l'avis infondé du Service de l'urbanisme, légitime la démarche des copropriétaires En Leisis qui soit enfin être prise en considération et impose que les hauteurs maximales soient abaissées.*

2. PDL, Objectif 2, Principe 1, ajout de l'ordre contigu

*Cette troisième possibilité de typologie des constructions renforce l'éventualité de constructions compactes, sans cohérence avec l'esprit du PDL qui insiste sur les vues sur le lac et les Alpes, sur les dégagements, etc. Des locatifs de plus de 60 m. de façade n'ont rien à faire dans ce quartier, dont l'harmonie serait gravement compromise.*

3. PDL, Objectif 3, Principe 2, suppression du développement par étapes

*Cette suppression, qui permettrait l'ouverture d'un « mégachantier », devrait au moins aller de pair avec la garantie d'une réalisation cohérente. Or la diversité des typologies (voir ch. 6 ci-dessous) entre en contradiction flagrante avec cette exigence. Elle est d'ailleurs contraire à l'objectif 3 du PDL (Assurer le développement homogène du quartier par « paliers »).*

4. PPA, art.10, al.1, suppression des étapes

*Opposition motivée au ch. 3 ci-dessus*

5. PPA, art.23, al.1, bâtiments en ordre contigu

*Opposition motivée au ch. 2 ci-dessus*

6. PPA, art.23, al. 4 nouveau

*Opposition. La compétence accordée à la Municipalité, sans réserve ni conditions, vide de son sens l'alinéa 3 et ouvre la porte à des réalisations incohérentes. Elle est en contradiction avec l'objectif 3 du PDL (Assurer le développement homogène du quartier par « paliers »).*

7. PPA, art.30, al.1, 2<sup>ème</sup> tiret nouveau

*Opposition. La notion « prolongement extérieur » des habitations, totalement imprécise, semble impliquer qu'il puisse y avoir de véritables constructions dans cette zone, du type jardins d'hiver par exemple. Cela renforce la densité du quartier, déjà gratifié d'un coefficient largement au-dessus de la norme et d'ailleurs incongru dans cette partie de la Commune.*

### 8. Suppression des plantations d'arbres le long du chemin de Clair-Matin

*Opposition.* Cette suppression confirme la tendance au bétonnage compact qui semble guider l'Autorité dans les présentes modifications et ressort aussi des points 2, 3, 4, 5 et 7 ci-dessus.

#### Déterminations de la Municipalité :

L'opposant invoque, à nouveau, la préservation de la vue vers le lac en se référant à une correction de la cote d'altitude figurant sur la coupe de principe du PDL. Il ne s'agit pas d'une erreur. Tout d'abord, il y a lieu de préciser que cette référence est purement indicative et concerne le gabarit des bâtiments existants situés en amont et hors périmètre du plan. Ensuite, la cote d'altitude de 526.00 représente le gabarit maximum autorisé pour ces bâtiments (groupe de villas A - No ECA 3082) régit par le plan de quartier « En Leisis ». C'est par souci de transparence, et après vérification, que cette indication a été corrigée pour indiquer l'altitude réelle des bâtiments construits, dont le niveau supérieur de la toiture se trouve effectivement à la cote 525.35. Ce que l'opposant omet de dire, c'est que le niveau de la terrasse, située sur les garages semi-enterrés devant ces bâtiments, a aussi été corrigé. L'altitude de ces terrasses se situe à la cote 519.85 soit pratiquement à la même hauteur que le gabarit maximum fixé par le PPA pour les constructions sises dans l'aire d'implantation Nord-Ouest du palier supérieur, fixé à 520.00. Il sied de relever aussi que l'application des règles de la zone villas qui régit actuellement le terrain des Boverattes permet d'ériger des constructions en bordure du chemin de Leisis dont la hauteur au faite pourrait varier, suivant l'implantation, entre 521.50 et 523.70 (cas le plus défavorable mais tout à fait plausible) soit bien au-dessus des gabarits maximum proposés par le PPA, notamment pour le palier Nord.

La Municipalité tient à rappeler, encore une fois, qu'en l'absence d'une base légale, le droit à la vue n'est pas protégé, si ce n'est qu'indirectement au travers des règles de police des constructions fixant, notamment, la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions.

La nouvelle typologie introduite à l'art. 23 RPPA permet certes de réaliser des bâtiments d'une plus grande dimension en plan mais avec l'avantage d'avoir un étage de moins en hauteur, étant bien entendu que la mesure d'utilisation du sol, fixée à l'art. 22 RPPA, n'est pas modifiée. Autrement dit, la hauteur des constructions sera inversement proportionnelle à leur longueur, ce qui ne pourra être que favorable pour le dégagement de la vue revendiquée par les opposants. Ainsi, une plus grande liberté de conception est proposée, laissant des marges d'adaptation aux futurs projets de construction.

La suppression de l'obligation de développer le secteur Est du PPA par étapes (chiffre 3 du PDL et art. 10 RPPA) en commençant par le palier Sud, puis le palier intermédiaire, et en dernier lieu, le palier Nord pourrait se révéler trop contraignante. En effet, si pour une raison quelconque un projet est bloqué sur le palier Sud, tout le développement du secteur pourrait en être entravé. Cette modification ne remet toutefois pas en cause l'objectif consistant à assurer un développement homogène du quartier palier par palier.

Finalement, peu importe le palier dans lequel débiteront les constructions, à partir du moment où les principes d'une réalisation cohérente et homogène sont respectés.

La possibilité d'autoriser une mixité par paliers entre les typologies B et C se justifie d'une part, en raison du fait que ces deux typologies sont très proches l'une de l'autre, d'autre part cette possibilité reste subordonnée au respect des conditions posées par l'art. 11 RPPA sur la cohérence architecturale que doivent présenter les constructions. L'opposant pourra s'en assurer, le moment venu, lors de la mise à l'enquête publique des demandes de permis de construire.

La notion de prolongement extérieur des habitations des aires d'implantation A dans les aires d'implantation B n'augmente pas le potentiel constructible attribué par l'art. 22 RPPA. Il s'agit, en l'occurrence, de préciser, pour dissiper toute équivoque, que les aires d'implantation B (art. 30 RPPA) destinées à la construction de garages enterrés, ou semi-enterrés, peuvent comprendre des ouvrages annexes tels que des terrasses, des pergolas, des aménagements extérieurs divers, etc., en relation avec l'habitation des aires d'implantation A.

Enfin, l'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin a été supprimée à la demande des propriétaires des parcelles nos 1756, 3420 et 3421, estimant cette obligation trop contraignante.

La Municipalité tient à préciser que l'art. 46 RCATC reste applicable lors de toute nouvelle construction, lequel impose la plantation d'un arbre de taille majeure par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. Il s'agit en l'occurrence de laisser le choix de l'emplacement à la libre appréciation du propriétaire.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 4.1.3. Opposition de M. Max Bucher (chemin de Leisis 34)

*J'ai l'honneur de former opposition totale aux modifications apportées au plan directeur localisé et au plan partiel d'affectation « Les Boverattes », actuellement à l'enquête publique et ce jusqu'au 30 juin 2008.*

*A l'appui de cette opposition, j'invoque notamment les motifs suivants, que je me réserve, le cas échéant, de compléter ultérieurement:*

- 1. En coupe, la cote erronée de 526.00 du groupe d'habitation « En Leisis » a été corrigée à 525.35 soit 65 cm plus bas. Afin de respecter l'objectif n°1 du PDL de dégagement et de vue sur le lac et les Alpes, les cotes d'altitudes maximales de l'ensemble des bâtiments projetés doivent également être abaissées de 65 cm, puisque établies initialement sur une donnée fausse.*
- 2. Une nouvelle forme d'urbanisation a été introduite (PDL, objectif n°2): ainsi quatre typologies peuvent être réalisées: des villas, des locatifs de 6 à 8 logements, des maisons groupées et des habitations contiguës.*

*La longueur maximale de façades de cette nouvelle typologie d'ordre contigu n'est pas précisée. Il est ainsi possible de réaliser des bandes continues occupant toute la*

*dimension des périmètres sans interruption de façades, soit des longueurs de 60 à 70 m.*

*L'objectif n°3 PDL impose une seule typologie d'habitation par paliers. Cet objectif est invalidé par l'ajout à l'article 23 du PPA de la dernière phrase laissant au bon plaisir de la Municipalité d'autoriser toute mixité entre les types B et C.*

- 3. En supprimant à l'objectif n°3 du PDL l'obligation d'un ordre de réalisation des étapes, l'article 10 du PPA est totalement vidé de son contenu.*

*Le ou les promoteurs pourront ainsi, au gré des affaires, commencer le ou les chantiers n'importe où en un ou plusieurs endroits, sans aucune cohérence de la typologie architecturale et mixant les typologies à l'intérieur d'un même périmètre!*

- 4. Les modifications des points 2) et 3) sont en contradiction avec l'urbanisation homogène par paliers du quartier telle que définie dans les objectifs du PDL.*
- 5. Le PPA ne précise pas le nombre d'arbres à planter, c'est donc l'article 46 du RCATC de la commune de Pully qui s'applique soit un arbre par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. Dès lors la suppression de l'obligation de planter les arbres d'alignement le long du chemin de Clair Matin est inadmissible.*

- 6. La modification de l'article 30 du PPA permet de créer des prolongements extérieurs de l'habitation pouvant empiéter sur les aires d'implantation B. Ni la nature ni les dimensions de ces prolongements ne sont précisées. Ils peuvent être, par exemple, des loggias, des serres ou jardins d'hiver ou des couverts qu'il sera aisé de fermer et vitrer ultérieurement.*

*Or ces éléments qui devraient compter dans le calcul des surfaces de plancher habitables, viennent en plus (puisqu'elles sont prévues dans l'aire d'implantation B) du coefficient déjà considérable autorisé par le plan (augmentation de 46% de la surface plancher par rapport à la zone de villas de la commune).*

*Il est à rappeler à ce sujet que la Municipalité a présenté au Conseil communal un calcul erroné de la densification. Ceci en calculant d'une part la surface des attiques à 80% de l'étage courant alors que le règlement communal parle de 3/5 (ce qui fait 60%) et, d'autre part, en considérant le terrain en forte pente (alors que le préavis même parle de pente moyenne) ce qui permet d'ajouter un demi-niveau habitable au sous-sol.*

*Cette densité considérable de 0.76 à laquelle viennent s'ajouter les nouvelles surfaces autorisées (dont l'importance n'est pas limitée) par l'enquête complémentaire est en contradiction totale avec le plan général d'affectation de la commune qui définit ce secteur en zone de villas.*

*Les modifications effectuées changent substantiellement le caractère du plan et ne respectent ni les objectifs du PDL ni les analyses du site contenues dans le rapport OAT.*

#### **Déterminations de la Municipalité :**

La correction apportée à la cote d'altitude figurant sur la coupe de principe du PDL n'est pas une erreur. Tout d'abord, il y a lieu de préciser que cette référence est purement indicative et concerne le gabarit des bâtiments existants situés en amont et hors périmètre du plan. Ensuite, la cote d'altitude de 526.00 représente le gabarit maximum autorisé pour ces bâtiments (groupe de villas A - No ECA 3082) régit par le plan de quartier « En Leisis ».

C'est par souci de transparence, qu'après vérification, cette indication a été corrigée pour indiquer l'altitude réelle des bâtiments construits, dont le niveau supérieur de la toiture se trouve effectivement à la cote 525.35. Ce que l'opposant omet de dire, c'est que le niveau de la terrasse située sur les garages semi-enterrés, devant ces bâtiments, a aussi été corrigé. L'altitude de ces terrasses se situe à la cote 519.85, soit pratiquement à la même hauteur que le gabarit maximum fixé par le PPA pour les constructions sises dans l'aire d'implantation Nord-Ouest du palier supérieur, fixé à 520.00. Il sied de relever aussi que l'application des règles de la zone villas, qui régissent actuellement le terrain des Boverattes, permet d'ériger des constructions en bordure du chemin de Leisis dont la hauteur au faite pourrait varier, suivant l'implantation, entre 521.50 et 523.70 (cas le plus défavorable mais tout à fait plausible) soit bien au-dessus des gabarits maximum proposés par le PPA, notamment pour le palier Nord.

La nouvelle typologie introduite à l'art. 23 RPPA permet, certes, de réaliser des bâtiments d'une plus grande dimension en plan mais avec l'avantage d'avoir un étage de moins en hauteur, étant bien entendu que la mesure d'utilisation du sol, fixée à l'art. 22 RPPA, n'est pas modifiée. Autrement dit, la hauteur des constructions sera inversement proportionnelle à leur longueur, ce qui ne pourra être que favorable pour le dégagement de la vue revendiquée par les opposants. Ainsi, une plus grande liberté de conception est proposée, laissant des marges d'adaptation aux futurs projets de construction.

La possibilité d'autoriser une mixité par paliers entre les typologies B et C se justifie d'une part, en raison du fait que ces deux typologies sont très proches l'une de l'autre, d'autre part, cette possibilité reste subordonnée au respect des conditions posées par l'art. 11 RPPA sur la cohérence architecturale que doivent présenter les constructions. L'opposant pourra s'en assurer le moment venu, lors de la mise à l'enquête publique des demandes de permis de construire.

La suppression de l'obligation de développer le secteur Est du PPA par étapes (chiffre 3 du PDL et art. 10 RPPA) en commençant par le palier Sud, puis le palier intermédiaire et, en dernier lieu, le palier Nord pourrait se révéler trop contraignante. En effet, si pour une raison quelconque un projet est bloqué sur le palier Sud, tout le développement du secteur pourrait en être entravé. Cette modification ne remet toutefois pas en cause l'objectif consistant à assurer un développement homogène du quartier palier par palier. Finalement, peu importe le palier dans lequel débiteront les constructions, à partir du moment où les principes d'une réalisation cohérente et homogène sont respectés.

L'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin a été supprimée à la demande des propriétaires des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, estimant cette obligation trop contraignante.

L'opposant rappelle, à juste titre, que l'art. 46 RCATC reste applicable lors de toute nouvelle construction, lequel impose la plantation d'un arbre de taille majeure par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. La Municipalité confirme que cette disposition reste applicable. Il s'agit, en l'occurrence, de laisser le choix de l'emplacement à la libre appréciation du propriétaire.

La notion de prolongement extérieur des habitations des aires d'implantation A dans les aires d'implantation B n'augmente pas le potentiel constructible attribué par l'art. 22 RPPA. Il s'agit, en l'occurrence, de préciser, pour dissiper toute équivoque, que les aires d'implantation B (art. 30 RPPA) destinées à la construction de garages enterrés, ou semi-enterrés, peuvent comprendre des ouvrages annexes tels que des terrasses, des pergolas, des aménagements extérieurs divers, etc., en relation avec l'habitation des aires d'implantation A.

Quant à la densité, les modifications apportées ne modifient pas le potentiel constructible prévu par l'art. 22 RPPA.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 4.1.4. Opposition de M. Sandro De Pari (chemin du Vallon 14)

*Je vous prie de prendre note de mon opposition aux modifications apportées dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire des objets cités sous rubrique.*

- a) La suppression de plusieurs arbres à planter est surprenante, ceci d'autant plus que les normes en la matière ne sont pas respectées sur l'ensemble du périmètre concerné.*
- b) La cote d'altitude du groupe d'habitations « En Leisis » a été corrigée sur les nouveaux documents mis à l'enquête. Cet élément est d'importance puisqu'il confirme que les documents mis à l'enquête précédemment étaient erronés. La nouvelle cote indiquée est de 525.35 (précédemment 526). Selon l'objectif no 1 du PDL, la hauteur des constructions projetées devrait être abaissée de 65 cm. Cela n'est pas le cas.*
- c) La suppression du principe de réalisation par étapes est contradictoire avec l'un des objectifs originels du PDL.*
- d) La question des places de parc extérieures n'est pas réglée de manière satisfaisante avec la référence à la nouvelle norme VSS.*
- e) L'homogénéité des constructions n'est plus assurée avec les modifications apportées aux art. 22 et 23 du règlement du PPA. Cette modification est particulièrement importante puisqu'elle est également contradictoire avec les objectifs originels du PDL.*
- f) A l'art. 30 du règlement du PPA, il est maintenant précisé que les bâtiments peuvent être prolongés sur les aires d'implantation du B. Il s'agit là d'une augmentation sensible du CUS. Cette modification, d'ampleur également, n'est pas acceptable.*
- g) Selon l'art. 38 du règlement du PPA, il apparaît que la hauteur des constructions projetées a été abaissée sur certaines aires. Cette mesure, bien que positive, pose le problème de l'équipe de traitement entre les différents voisins.*

*En conclusion, les modifications apportées sont d'importance et justifient une nouvelle mise à l'enquête des PDL et PPA.*

#### Déterminations de la Municipalité :

L'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin a été supprimée à la demande des propriétaires des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, estimant cette obligation trop contraignante.

La Municipalité tient à préciser que l'art. 46 RCATC reste applicable lors de toute nouvelle construction, lequel impose la plantation d'un arbre de taille majeure par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. Il s'agit, en l'occurrence, de laisser le choix de l'emplacement à la libre appréciation du propriétaire.

La correction apportée à la cote d'altitude figurant sur la coupe de principe du PDL n'est pas une erreur. Tout d'abord, il y a lieu de préciser que cette référence est purement indicative et concerne le gabarit des bâtiments existants situés en amont et hors périmètre du plan. Ensuite, la cote d'altitude de 526.00 représente le gabarit maximum autorisé pour ces bâtiments (groupe de villas A - No ECA 3082) régit par le plan de quartier « En Leisis ». C'est par souci de transparence, qu'après vérification, cette indication a été corrigée pour indiquer l'altitude réelle des bâtiments construits, dont le niveau supérieur de la toiture se trouve effectivement à la cote 525.35. Ce que l'opposant omet de dire, c'est que le niveau de la terrasse située sur les garages semi-enterrés, devant ces bâtiments, a aussi été corrigé. L'altitude de ces terrasses se situe à la cote 519.85 soit pratiquement à la même hauteur que le gabarit maximum fixé par le PPA pour les constructions sises dans l'aire d'implantation Nord-Ouest du palier supérieur, fixé à 520.00. Il sied de relever aussi que l'application des règles de la zone villas qui régissent actuellement le terrain des Boverattes, permet d'ériger des constructions en bordure du chemin de Leisis dont la hauteur au faite pourrait varier, suivant l'implantation, entre 521.50 et 523.70 (cas le plus défavorable mais tout à fait plausible) soit bien au-dessus des gabarits maximum proposés par le PPA, notamment pour le palier Nord.

La suppression de l'obligation de développer le secteur Est du PPA par étapes (chiffre 3 du PDL et art. 10 RPPA) en commençant par le palier Sud, puis le palier intermédiaire et, en dernier lieu, le palier Nord pourrait se révéler trop contraignante. En effet, si pour une raison quelconque un projet est bloqué sur le palier Sud, tout le développement du secteur pourrait en être entravé. Cette modification ne remet toutefois pas en cause l'objectif consistant à assurer un développement homogène du quartier palier par palier. Finalement, peu importe le palier dans lequel débiteront les constructions, à partir du moment où les principes d'une réalisation cohérente et homogène sont respectés.

Les normes VSS, auxquelles fait référence l'art. 16 RPPA, n'ont pas pour but de régler la question des places de parc extérieures, qui n'est pas précisément argumentée dans l'opposition, mais de permettre à l'Autorité de fixer, lors de la demande de permis de construire, l'offre en places de stationnement en fonction des affectations prévues et des équipements. On rappellera simplement que le nombre de places pouvant être aménagées à l'air libre peut être autorisé, selon les dispositions de l'art. 17 RPPA, en nombre limité dans les aires de dégagement.

Tant la nouvelle typologie introduite à l'art. 23 RPPA, que la possibilité d'autoriser une mixité par paliers entre les typologies B et C, ne vont pas à l'encontre de la cohérence et l'homogénéité recherchée par le projet et les objectifs du PDL.

En effet, la nouvelle typologie permet, certes, de réaliser des bâtiments d'une plus grande dimension en plan, avec l'avantage d'avoir un étage de moins en hauteur. Autrement dit, la



hauteur des constructions sera inversement proportionnelle à leur longueur, étant bien entendu que la mesure d'utilisation du sol, fixée à l'art. 22 RPPA, n'est pas modifiée. Ainsi, une plus grande liberté de conception est proposée, laissant des marges d'adaptation aux futurs projets de construction.

Quant à la possibilité d'autoriser une mixité par paliers entre les typologies B et C, elle se justifie d'une part, en raison du fait que ces deux typologies sont très proches l'une de l'autre, d'autre part, cette possibilité reste subordonnée au respect des conditions posées par l'art. 11 RPPA sur la cohérence architecturale que doivent présenter les constructions. L'opposant pourra s'en assurer le moment venu, lors de la mise à l'enquête publique des demandes de permis de construire.

La notion de prolongement extérieur des habitations des aires d'implantation A dans les aires d'implantation B n'augmente pas le potentiel constructible attribué par l'art. 22 RPPA. Il s'agit, en l'occurrence, de préciser, pour dissiper toute équivoque, que les aires d'implantation B (art. 30 RPPA) destinées à la construction de garages enterrés, ou semi-enterrés, peuvent comprendre des ouvrages annexes tels que des terrasses, des pergolas, des aménagements extérieurs divers, etc., en relation avec l'habitation des aires d'implantation A. Ces éléments n'entrent pas dans le calcul des surfaces brutes de plancher utile.

Enfin, il n'y pas d'inégalité de traitement du fait de la modification de la hauteur maximum des constructions dans l'aire à options 1. Cette hauteur correspond à celle prévue pour les aires d'implantation sises dans le palier Nord du secteur Est.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### **4.1.5. Opposition de Me Denis Sulliger (au nom de divers propriétaires voisins)**

*J'ai l'honneur de vous informer que je suis consulté par Messieurs et Mesdames Bernard Imfeld, André Monnier, Francesco Pascale, André Daehler, Félix Seiler, Jean-Claude Cottet, Roland Prince, Homan Haghighi et Yann Murith, tous propriétaires d'immeubles sis à proximité immédiate du périmètre concerné par le plan partiel d'affectation et le plan directeur localisé Boverattes.*

*L'enquête complémentaire ouverte jusqu'au 30 juin 2008 porte sur les changements apportés à la planification proposée par le Conseil communal. Ces modifications portent principalement sur trois points:*

- 1. Il est admis trois typologies de construction, savoir celles des villas urbaines, des habitations groupées en bandes et, élément nouveau, des habitations contiguës destinées à l'habitation collective sur deux ou trois niveaux plus attiques.*
- 2. Il n'est plus question d'obliger un développement par étapes du secteur Est. En revanche, chaque aire devrait être réalisée en une étape.*
- 3. Le nombre de places de parc est réduit et une zone de 30 devrait être instituée. Pour le surplus, l'obligation de réaliser des murs au droit des parcelles 3'420, 3'421 et 1'756*

*est supprimée, de même celle relative à la plantation d'arbres le long de la portion Ouest du Chemin de Clair-Matin et sur la parcelle 1'738.*

*Comme le prescrit l'article 58 5<sup>ème</sup> alinéa LATC, les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique.*

*Aussi, tout en maintenant l'argumentation qu'ils ont développée dans les oppositions formées dans le cadre de l'enquête principale, mes mandats font encore valoir ce qui suit:*

- 1. Le nombre de places de parc est réduit, comme dit plus haut. Or, on rappelle que ce nombre a primitivement été fixé en application de la norme VSS 640.281, mais en appliquant un facteur de réduction de 0,9 en soi discutable. L'introduction d'une nouvelle typologie de bâtiments, ajoutée à la possibilité de consacrer 30% des surfaces de plancher utile des bâtiments qui seraient construits dans les aires d'implantation A, permet de craindre sérieusement que le nombre de places soit clairement insuffisant. Un tel manque favorisera le stationnement sauvage au détriment de tous les habitants du secteur et de l'intégration du quartier.*
- 2. Pour un périmètre de 24'321 m<sup>2</sup>, la planification mise à l'enquête prévoyait l'implantation obligatoire de neuf arbres en tout et pour tout. L'enquête complémentaire supprime cette obligation pour les divers arbres qui devaient prendre place le long du Chemin de Clair-Matin. On renonce ainsi à des plantations structurantes qui auraient également permis de marquer une frontière entre un secteur au Nord relativement dense avec le quartier de villas familiales qui s'est développé en aval du Chemin de Clair-Matin.*

*Tous autres moyens sont naturellement réservés.*

#### **Déterminations de la Municipalité :**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé, lors de la demande de permis de construire, en application des normes VSS auxquelles l'art. 16 RPPA renvoie. S'agissant de l'application du besoin réduit prévu par lesdites normes, il s'agit d'un principe, évoqué sous chiffre 5 du PDL, qui a été supprimé par le Conseil communal. Affirmer, aujourd'hui, que le nombre de places de parc est insuffisant n'est donc pas pertinent. L'opposant aura tout loisir de vérifier cette question lors de la mise à l'enquête publique des demandes de permis de construire.

L'obligation de planter des arbres en bordure du chemin de Clair-Matin a été supprimée à la demande des propriétaires des parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, estimant cette obligation trop contraignante.

La Municipalité tient à préciser que l'art. 46 RCATC reste applicable lors de toute nouvelle construction, lequel impose la plantation d'un arbre de taille majeure par 500 m<sup>2</sup> de parcelle. Il s'agit, en l'occurrence, de laisser le choix de l'emplacement à la libre appréciation du propriétaire.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### 4.1.6. Opposition de M. et Mme Cécile et Félix Curinga (chemin de Clair-Matin 4)

*Par la présente, nous vous faisons part de nos remarques concernant les PLD et PPA susmentionnés, en vous priant d'en tenir compte dans votre projet, ainsi que de nous faire parvenir une prise de position de la Municipalité par écrit sur les points suivants:*

##### *1. Place de jeux / détente*

*Le Plan mentionne la création de « placettes ». Nous rappelons que pour se rendre dans un parc public, les enfants du quartier doivent soit:*

- a) traverser le chemin de Rennier, ce qui est impensable vu le trafic important sur cette artère, afin de se rendre à la place de jeux de Chantemerle dont la capacité est limitée à une dizaine d'enfants au maximum.*
- b) se rendre dans la forêt au bout d'un chemin de plusieurs centaines de mètres en forte déclivité et en terrain dangereux.*

*Aujourd'hui déjà, les mamans prennent leur auto pour amener leurs enfants dans un parc de jeux, car il n'existe rien dans le quartier. Ce qui prouve bien qu'aujourd'hui déjà, les aménagements publics ne suffisent pas.*

*Pour cette raison, nous estimons que les modifications apportées ne suffisent pas à garantir un espace de vie extérieur aux enfants actuels et futurs du quartier. Preuve en est le nombre d'oppositions qui mentionnent ce thème. Si l'on veut rajeunir la population de Pully en attirant des jeunes familles, il faut tenir compte de cet aspect important.*

##### *2. Mobilité / transports publics*

- a) Aucune mention n'est faite sur les documents pour améliorer la desserte en transports publics. Il est à noter que la seule ligne TL passant par ce quartier fonctionne à une cadence de 20 minutes au mieux, jusqu'à 20h en semaine et sans aucune desserte le dimanche. Un arrêt TL couvert serait aussi bienvenu.*
- b) le chemin de Clair-Matin n'est pas adapté pour remplir la fonction de « Rue principale » du quartier. Encore une fois, c'est mettre en danger les enfants que de les faire évoluer dans un environnement aussi motorisé. A noter qu'actuellement déjà, il est dangereux de faire du vélo sur ce chemin.*

##### *3. Construction écologique / durable*

*Aucune position n'est prise pour réduire la dépendance aux énergies fossiles, la consommation d'énergie et l'impact sur l'environnement. A l'heure du réchauffement climatique et d'une menace de pénurie de pétrole à moyen terme, la Municipalité devrait donner un signal fort dans ce sens, par ex. :*

- interdiction d'utiliser les hydrocarbures comme source d'énergie de chauffage*
- obligation d'un nombre de m<sup>2</sup> de panneaux solaires et/ou photovoltaïques par surface habitable*
- obligation de respecter au minimum le standard Minergie pour la consommation énergétique*

*Les arguments des opposants sont simplement balayés sur ce sujet, mais au-delà d'un projet immobilier, c'est un nouveau quartier que l'on planifie, et nous attendons de la*

*Municipalité d'être plus visionnaire. Vu les informations disponibles sur le sujet, il est aberrant de ne pas prendre cet aspect en compte de manière plus concrète.*

**Déterminations de la Municipalité :**

Les motifs contenus dans cette opposition ne concernent pas directement les modifications mises à l'enquête publique complémentaire dont le présent préavis est l'objet. Cette opposition n'est donc pas recevable.

La Municipalité propose de lever cette opposition.

#### **4.1.7. Intervention de Mme Paulette Faucherre (chemin de Clair-Matin 7)**

*Notre question est de savoir pourquoi la Commune accepte de scinder son terrain horticole par la création d'un chemin public.*

*Nous estimons que la Commune ayant investi pour le moins 1 million de francs pour cette zone horticole, il nous semble ridicule de la sacrifier pour ce passage.*

*Nous vous remercions de bien vouloir prendre note de ces lignes.*

**Déterminations de la Municipalité :**

Il est pris note de cette intervention qui ne concerne pas les modifications mises à l'enquête publique complémentaire dont le présent préavis est l'objet.

La Municipalité y répondra directement.

#### **4.1.8. Intervention de M. Jean-Christophe Ferraris (rte de Vevey 3)**

*Pour donner suite à votre avis d'enquête relatif à l'objet susmentionné, je me permets de réitérer l'essentiel des propos de ma correspondance du 26 juin 2006 à savoir:*

- 1. Préserver les héritages de notre passé.*
- 2. Privilégier, maintenir et accroître le bien-être et la qualité de vie des habitants en lieu et place de faire croître une population et augmenter ainsi tous les effets secondaires en découlant.*
- 3. Maintenir le patrimoine; vieille ferme, murs de vigne etc...*
- 4. Sauvegarder les ultimes espaces verts*

*Pour faire suite à notre aimable entretien avec M. Gil Reichen, Municipal, je ne pourrais tolérer un projet de construction qui serait de nature à péjorer la valeur de ma propriété et je m'engage à m'y opposer par tous les moyens légaux à disposition.*

*Je souhaite évidemment que nous n'en arrivions pas à une telle situation et que le bon sens de ceux à qui il incombe de préserver notre cité et ses habitants, l'emporte sur de vils intérêts financiers privilégiant le court terme à la pérennité du peu de terres encore vierges de Pully.*

*A ce titre, je souhaiterais être entendu par une délégation municipale afin de pouvoir présenter mes arguments concrets, éventuellement requérir la cession ou toute autre formule juridique permettant de jouir d'une petite surface supplémentaire au sud de ma parcelle, telle que cela résulte du plan ci-annexé.*

**Déterminations de la Municipalité :**

Il est pris note de cette intervention qui ne concerne pas les modifications mises à l'enquête publique complémentaire dont le présent préavis est l'objet.

La Municipalité y répondra directement.

**4.1.9. Intervention de Me John-David Burdet pour M. et Mme James et Daphnée Tonner**

*Agissant au nom et pour le compte de mes mandants, James et Daphné Tonner, dans le délai de consultation de l'enquête complémentaire échéant à ce jour, j'ai l'honneur de vous confirmer que ceux-ci retirent leur opposition du 3 juillet 2006 aux PDL et PPA susmentionnés.*

*Le retrait de l'opposition fait suite à la modification de l'art. 38 du RPPA quant à la hauteur moyenne des constructions autorisées dans l'aire d'options 1, soit limitée à 10 mètres, respectivement ayant une côte d'altitude maximum de 516 mètres, conformément au plan de situation option « habitation » et option « utilité publique ».*

*A ce sujet, et conformément à ma conversation téléphonique de ce jour avec M. Beyeler, mes mandants ont pris bonne note que la cote d'altitude à 518.50 pour le « palier » intermédiaire, figurant sur le plan de coupe de principe secteur est, ne concerne pas l'aire d'option 1, mais correspond au tracé noir indiqué sur ledit plan.*

*Finalement, mes mandants ont pris connaissance de la modification de l'art. 23 du RPPA relatif à la typologie possible des bâtiments, et notamment que, en cas d'autorisation par la Municipalité d'une mixité entre les typologies B et C, ceci impliquerait, compte tenu de la densité de ces bâtiments, une hauteur maximale moyenne inférieure à celle de la typologie A.*

*J'adresse copie de la présente à Me Philippe-Edouard Journot, avocat, pour son information.*

**Déterminations de la Municipalité :**

La Municipalité prend acte de la confirmation du retrait de l'opposition formulée lors de l'enquête publique du 2 juin au 3 juillet 2006.

## 4.2. Suite de la procédure

Conformément à l'art. 58 LATC, il appartient au législatif communal de statuer sur les oppositions formulées lors de l'enquête publique complémentaire. Il n'est donc pas question de revenir sur les décisions prises le 14 novembre par le Conseil communal.

Le dossier sera ensuite transmis au SDT à l'intention du Département compétent en charge de l'aménagement du territoire (en l'occurrence le Département de l'économie, ci-après le Département) avec, en particulier, les décisions sur les oppositions. Puis, il appartiendra au Département d'approuver préalablement le projet et de notifier, en même temps, aux opposants les décisions sur leurs oppositions.

Ces décisions sont susceptibles d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public (ci-après CDAP).

Si aucun recours n'est déposé, le Département se prononcera alors définitivement sur la mise en vigueur du plan ou, le cas échéant, après avoir pris connaissance des arrêts de la CDAP.

## 5. Conclusions

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

le Conseil communal de Pully

vu le préavis municipal complémentaire N° 13 du 27 août 2008,  
entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

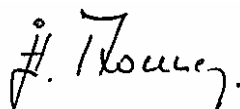
décide

de lever les oppositions qui se sont manifestées durant l'enquête publique complémentaire concernant le PDL, le PPA et le RPPA, en approuvant les propositions de réponse de la Municipalité décrites sous chiffre 4.

Approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 17 décembre 2008.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



Jean-François Thonney



La secrétaire



Corinne Martin