

# **VD\_OMNI AC.2009.0272 vom 4. Oktober 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-10-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0272](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0272)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0272 du 4 octobre 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0272 del 4 ottobre 2010

## **Regeste**

Communauté des copropriétaires par étages PPE EN LEISIS, DAL PONT, MULLER-GENIER, MALLAUN, BUCHER, SCHÜSSLER, CHIARADIA, MULLER, FAVRE, DE PARI, IMFELD, MONNIER, PASCALE, BAEHLER, SEILER, COTTET, PRINCE, GUIGNARD/Conseil | La zone à option se distingue du plan de quartier de compétence municipale en ce sens que la totalité des règles de construction prévues par l'une ou l'autre option est soumise à l'autorité cantonale, qui contrôle notamment leur conformité au plan directeur cantonal. La procédure d'adoption d'un plan spécial comprend une zone à option ne pose par conséquent pas problème au regard de l'art. 26 LAT.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants relèvent que le dossier a été élaboré par la Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la commune de Pully et mettent en doute la conformité de ce procédé au regard de l'art. 5a LATC. L'art. 5a al. 1 LATC prévoit que les plans d'affectation doivent être établis par des personnes qualifiées. L'art. 5a al. 2 LATC énumère les personnes qui ont qualité pour élaborer les plans d'aménagement. Selon l'art. 5a al. 3 LATC, ces personnes ne doivent pas dépendre dans leur situation professionnelle d'intérêts économiques particulier incompatibles avec l'intérêt public. En l'occurrence, le PPA a été élaboré par le bureau Urbaplan. Il n'est pas contesté que ce bureau d'urbanisme répond aux exigences fixées à l'art. 5a al. 2 et 3 LATC. On ne voit au surplus pas pour quel motif le fait qu'il ait collaboré avec la Direction de l'urbanisme et de l'environnement lors de l'élaboration du plan poserait problème au regard de l'art. 5a LATC. Il s'agit en effet de la collaboration usuelle entre un mandataire et son mandant dans ce type de dossier.

### **E. 2**

Les recourants soutiennent que le PPA permet une augmentation excessive des possibilités de bâtir. Ils invoquent une violation de l'art. 66 LATC, des principes figurant dans le PDcom et le non-respect d'engagements pris précédemment par la commune, notamment dans le préavis n° 15-2003 du 6 octobre 2003. Ils contestent notamment la hauteur des constructions permises par le PPA en relevant que le projet finalement légalisé ne respecterait pas le principe selon lequel les vues, dégagements et percées sur le lac devraient être maintenues, principe qui ressortirait notamment du préavis municipal n° 17/2007. Selon eux, une modification légère du projet permettrait de préserver le dégagement des propriétaires sis en amont. Les intérêts de ces derniers n'auraient par conséquent pas été pris en compte de manière adéquate. a) Les autorités en charge de l'aménagement du territoire bénéficient d'une importante liberté d'appréciation dans l'accomplissement de leurs tâches (art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]), notamment dans leurs tâches de planification. Cette liberté d'appréciation n'est

toutefois pas totale. L'autorité de planification doit en effet se conformer aux buts et aux principes régissant l'aménagement du territoire, tels qu'ils résultent de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) (art. 75 Cst.) et de la loi (art. 1 et 3 LAT); elle doit également prendre en considération les exigences découlant de la législation fédérale sur la protection de l'environnement. Ces principes s'appliquent également lorsque, comme en l'espèce, l'autorité de planification révisé un plan d'affectation et substitue à une zone à bâtir existante une autre zone constructible soumise à un régime différent (ATF 1C\_251/2007 du 3 mars 2008 consid. 3.1). Selon l'art. 75 Cst., les cantons doivent établir des plans d'aménagement en vue d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol ainsi qu'une occupation rationnelle du territoire. La LAT prévoit à cet effet les plans directeurs, les plans d'affectation et la procédure d'autorisation de construire. Ces instruments de planification ont un rapport étroit entre eux et ils doivent former un tout judicieux au sein duquel chaque élément remplit une fonction spécifique. C'est dans une procédure assurant la protection juridique des intéressés (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT) que sont élaborés les plans d'affectation à caractère contraignant pour les particuliers (art. 21 al. 1 LAT) après pesée et harmonisation de l'ensemble des intérêts en présence (art. 3 OAT; cf. ATF 1C\_317/2009 du 15 janvier 2010 publié in SJ 2010 p. 297 ss consid. 5.1) et selon les indications des plans directeurs (art. 6 ss et 26 al. 2 LAT) (cf. AC.2006.0202 consid. 2c p. 9). La planification doit se faire en fonction de la cohérence de l'ensemble d'un périmètre qui doit à son tour s'intégrer dans la planification locale, voire régionale, excluant ainsi une appréciation isolée des qualités d'un plan ( ATF 122 II 326 consid. 5b p. 330/331 et les arrêts cités; cf. ATF 1C\_386/2007 et 1C\_388/2007 du 15 avril 2008; ATF 1A.238/2005 du 13 octobre 2006 consid. 6.2; ATF 1P.297/2002 du 26 novembre 2002 consid. 4.5). En l'espèce, dès lors que l'on se trouve en présence d'un plan spécial qui s'écarte du plan général d'affectation, il convient également d'examiner le plan litigieux au regard des principes régissant les rapports entre plan général d'affectation (plan de zone) et plans spéciaux. En droit vaudois, cette question est régie par l'art. 66 LATC (qui concerne les plans de quartier mais peut s'appliquer par analogie aux plans partiels d'affectation). Cette disposition prévoit qu'un plan de quartier peut s'écarter des normes du plan général d'affectation à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. La question des rapports entre plan général d'affectation et plans spéciaux a fait l'objet d'un article dans la revue de l'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN) intitulé «du plan d'affectation spécial au plan d'affectation général» (voir Inforum no 3/09 p. 8 ss). Selon cette publication, les plans spéciaux ne sont admis que pour un développement de l'aménagement qui soit conforme à la zone, c'est-à-dire qu'ils ne doivent pas contredire le plan général d'affectation et la dérogation à la réglementation fondamentale rendue possible par le plan d'affectation spécial doit rester de nature secondaire. En d'autres termes, ils doivent se fonder sur l'affectation de base et la compléter de manière judicieuse. Cela ne signifie toutefois pas que le recours aux plans spéciaux exclue entièrement toutes dérogations aux pratiques standard de construction déterminées par la réglementation fondamentale. Il peut être judicieux de s'écarter ponctuellement de cette dernière pour sauvegarder des intérêts publics importants (par ex. une bonne intégration dans l'environnement et le paysage, des surfaces libres plus généreuses ou un mode d'utilisation du sol plus économe par un mode de construction semi-contigu). Dans des cas fondés et lorsqu'il y a plus-value qualitative, les divergences ponctuelles peuvent même aller relativement loin. Il faut toutefois 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. Selon les auteurs de l'article, on ne peut ainsi pas dévier du type d'affectation de la zone: des bâtiments destinés à une activité artisanale ne peuvent par exemple pas être construits dans une pure zone d'habitation par le biais de plans d'affectation spéciaux. Lorsque le caractère de la zone de base n'est plus préservé, une adaptation du plan général d'affectation doit être entreprise. Pour déterminer les dérogations admissibles, il convient notamment de tenir compte de la procédure d'adoption du plan spécial. Lorsque cette procédure est simplifiée (par exemple délégation du législatif à l'exécutif), il est encore plus important que les dérogations au moyen d'un plan d'affectation spécial ne soient autorisées que lorsqu'elles n'ont qu'une portée secondaire et qu'elles préservent le caractère de la zone. Pour ce qui est de la jurisprudence, la question des rapports entre plan général d'affectation et plans spéciaux a notamment été examinée par le Tribunal fédéral dans un ATF 1P.270/2005 du 26 septembre 2005. Dans cette affaire, le Tribunal administratif du canton de Thurgovie avait jugé que, s'agissant du coefficient d'utilisation du sol (ci-après: CUS), une dérogation aux règles du plan général d'affectation était admissible aussi longtemps qu'était respecté l'indice d'utilisation de la zone directement supérieure (fixé à 0,7). Le Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt du Tribunal administratif, tout en émettant des réserves quant à une utilisation généralisée de la méthode proposée, la règle générale posée par le tribunal cantonal devant pouvoir être adaptée en fonction de la situation concrète . b) En l'occurrence, le plan général d'affectation de la Commune de Pully colloque le secteur concerné en zone de villas. Comme le montre le projet de construction de quatre villas en cours de réalisation à l'est du secteur litigieux, dont le dossier a été produit par l'autorité communale l'application des règles de la zone de villas permet des réalisations relativement importantes avec un CUS d'environ 0,6 (0,59 selon la demande de permis de construire, 0,56 selon les recourants PPE En Leisis et consorts qui contestent les chiffres mentionnés par le constructeur dans la demande de permis de construire et 0,63 selon les calculs effectués par l'assesseur spécialisé du tribunal [parcelle de 3374 m<sup>2</sup> avec une surface brute de planchers de 2120 m<sup>2</sup> pour les quatre villas]). Comme le CUS prévu par le PPA litigieux est de 0,76 (CUS prévu pour la parcelle no 2034), on ne change pas de catégorie de zone puisque l'on reste dans une zone de moyenne densité (cf. ATF 1P.167/2003 consid. 4.1 qui rappelle que l'indice d'utilisation maximal généralement admis en zone de moyenne densité varie entre 0,5 et 0,8). Les recourants ne sauraient ainsi être suivis lorsqu'ils soutiennent que l'on passe d'une zone de faible densité à une zone de forte densité, ceci quand bien même le PPA s'écarte des règles du PGA concernant le coefficient du sol, la longueur maximale des constructions et le nombre de niveaux. On note que, sur le principe, la densification prévue peut se fonder sur les buts et principes régissant l'aménagement du territoire. La jurisprudence a en effet retenu que pour faire face aux besoins du marché du logement - besoins qui sont importants dans la région dès lors qu'il est notoire que la région lausannoise souffre d'une pénurie de logements -, il était conforme aux principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, notamment à l'obligation d'assurer une utilisation mesurée du sol (cf. art. 1 al. 1 LAT), de 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 (cf. ATF 119 Ia 300 consid. 3c p. 304; 113 Ia 266 consid. 3a p. 269). Il convient également d'examiner la planification litigieuse au regard de la planification directrice cantonale. Afin de concrétiser les buts et principes d'aménagement du territoire prévus aux art. 1 et 3 LAT, le droit fédéral fait en effet obligation aux cantons d'établir des plans directeurs (art. 6 LAT), soumis à l'approbation du Conseil fédéral (art. 11 LAT). Le plan directeur cantonal a

force obligatoire pour les autorités (art. 9 al. 1 LAT et 31 al. 1 LATC). Cantons et communes doivent donc respecter ce plan lors de l'établissement des plans d'affectations (ATF 110 Ia 51 = JdT 1986 I 541). Le canton de Vaud a adopté récemment un nouveau plan directeur cantonal, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008, qui a remplacé celui de 1987 (ci-après: le PDCn). Le PDCn vise notamment à coordonner mobilité, urbanisation et environnement en localisant l'urbanisation dans les centres (volume 1 volet stratégique ligne d'action A1). La Commune de Pully fait partie de l'agglomération Lausanne-Morges qui est considérée comme centre cantonal par le PDCn et fait l'objet de la fiche régionale R01. Le secteur litigieux est inclus dans le «périmètre compact» de cette agglomération. Pour ce périmètre, le PDCn prévoit que, afin de favoriser une urbanisation alliant densité et qualité, les communes doivent fixer des densités qui, en moyenne, tendent à dépasser 100 habitants et emplois par hectare dans les secteurs ordinaires et 200 habitants et emplois dans les sites stratégiques (cf. volume 1 volet stratégique p. 104). Selon le rapport final du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) de décembre 2007, une densité humaine de 100 habitants/emplois à l'hectare correspond en gros à un CUS de 0,625 (annexe 3-5 du rapport final p. 24). En l'occurrence, même si, avec un CUS de 0,76, la densification prévue va au-delà de l'objectif minimal fixé par le PDCn, il faut constater que celle-ci va dans le sens des principes posés par la nouvelle planification directrice cantonale, qui tendent clairement à une densification du bâti dans le périmètre compact, qui correspond au centre des agglomérations (cf. PDCn volume 1 volet stratégique mesure B11 p. 51). Les recourants ne sauraient ainsi être suivis lorsqu'ils soutiennent que l'on se trouve dans un secteur qui doit être régi par les règles relatives à la faible densité, ceci en conformité à la volonté exprimée par le législateur communal. Cette affirmation se heurte tout d'abord au fait que le législateur communal a précisément voulu une densification plus importante en adoptant le PPA litigieux. A cela s'ajoute que, même si le législateur communal avait voulu appliquer au secteur les règles de la faible densité, cette volonté se serait heurtée aux principes fixés par le PDCn s'agissant de la densification des secteurs sis dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. Pour ce qui est de la planification directrice communale, on a vu que le PDcom adopté en 1996 mentionne le domaine des Boverattes parmi les «espaces méritant une attention particulière», appelant l'élaboration d'un plan de quartier avec comme objectif général l'habitat groupé de faible densité. On peut se demander ce que les auteurs de ce plan entendaient par «faible densité». Cela ne peut en tous les cas signifier un CUS de 0,4 comme le souhaiteraient les recourants puisque celui-ci serait inférieur à celui de la zone actuelle (zone de villas), ce qui apparaît difficilement concevable. Cette notion doit au surplus être interprétée en relation avec les principes posés ultérieurement par le PDCn, qui ont force obligatoire pour les autorités et s'imposent par conséquent à d'éventuels principes divergents qui résulteraient du PDcom. On relève au demeurant que si le plan directeur cantonal approuvé par le Conseil fédéral lie toutes les autorités, les autres plans directeurs approuvés par le Conseil d'Etat sont des plans d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales (art. 31 al. 2 LATC). Il en va ainsi des plans directeurs communaux comme l'a confirmé le Tribunal fédéral en se référant notamment aux travaux préparatoires (arrêt 1C\_289/2007 du 27 décembre 2007 consid. 5.2; 1P.513/1997 du 15 avril 1998 consid. 1c/bb paru à la RDAF 1998 I p. 318; arrêt 1A.13/2005 du 24 juin 2006 consid. 4.8). Dès lors que la densification prévue est conforme aux principes posés par le PDCn, la question de la conformité de la planification litigieuse à la planification directrice communale souffre ainsi de demeurer indécise. c) En résumé, la densification prévue est conforme aux buts et

aux principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) et respecte les objectifs de densification fixés par le plan directeur cantonal et par la planification régionale pour le secteur considéré (périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges). Pour les raisons mentionnées ci-dessus, la planification litigieuse respecte également les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir et ne pose par conséquent pas problème au regard de l'art. 66 LATC. S'agissant de l'importance des dérogations par rapport au PGA, on relèvera que le problème doit être relativisé dans la mesure où, en droit vaudois, la procédure d'adoption d'un plan spécial (plan de quartier ou plan partiel d'affectation) et la procédure de modification du plan général d'affectation sont les mêmes avec une adoption par le législatif communal et un référendum facultatif (cf. AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 p. 21). Tout bien considéré, le PPA s'avère également conforme également sous cet angle, ceci quand bien même il introduit la possibilité d'exercer des activités, ce qui n'est pas prévu par le PGA. d) Il convient encore d'examiner le grief concernant la hauteur des constructions permises par le PPA et l'impact sur le dégagement et la vue dont bénéficient actuellement certains recourants. Les recourants ne sauraient déduire des buts et principes régissant l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT) un droit à ce que la planification d'un secteur voisin non construit soit effectuée de manière à préserver la vue dont ils bénéficient. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit en effet s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (arrêt AC.2006.0165 du 15 février 2007 consid. 1c/cc et réf. cit.). Pour ce qui est du palier nord (soit le secteur susceptible de poser un problème de vue et de dégagement pour les propriétaires sis en amont), il résulte de la coupe de principe jointe au PDL et de l'étude de faisabilité produite par la commune que la hauteur maximale est de 7 m en amont, soit une hauteur inférieure à celle autorisée en zone de de villas (10 m; cf. art. 39 RCATC) et de 12 m dans la partie aval, soit la hauteur au faite autorisée dans la zone à faible densité (cf. art. 37 RCATC). S'agissant de la hauteur des constructions dans le secteur le plus sensible, la rupture d'échelle entre la réglementation actuelle et celle instaurée par le PPA demeure par conséquent dans des proportions raisonnables. En outre, le projet a été conçu de telle manière qu'une partie des vues et dégagement existants soient préservés. L'atteinte portée à la vue et au dégagement des propriétaires sis directement en amont n'est dès lors pas telle qu'elle justifie de remettre en cause le projet. A cet égard, il convient de noter que des constructions dans la partie amont du terrain selon les règles de la zone de villas, avec la possibilité d'une hauteur au faite de 10 m, impliquerait également une atteinte non négligeable aux vues dont bénéficient actuellement les propriétaires sis de l'autre côté du chemin de Leisis. Pour ce qui est du gabarit des futures constructions, l'autorité communale de planification n'a en tous les cas pas outrepassé la liberté d'appréciation qui doit lui être reconnue en la matière. On ne voit en outre pas que les recourant puissent se prévaloir d'assurances qui leur auraient été données par le passé s'agissant de la manière dont le site des Boverattes serait développé. Les recourants ne sauraient notamment se prévaloir des réponses données au cours des années par la municipalité à l'occasion de diverses motions et interpellations relatives à ce secteur. Celles-ci ne lient en effet pas le Conseil communal, seul compétent pour adopter les plans d'affectation communaux. On relève au demeurant que les «assurances» dont se prévalent les recourants, notamment celles données dans le cadre du préavis municipal n° 15-2003 du 6 octobre 2003, sont antérieures au nouveau PDCn. La municipalité pouvait par conséquent

revenir sur les éventuelles options prises à cette époque pour les adapter à la nouvelle planification directrice cantonale qui, on l'a vu, lie les autorités communales et tend clairement vers une densification du secteur. Enfin, c'est à tort que les recourants semblent se prévaloir d'une dichotomie entre les explications figurant dans le préavis municipal n°17-2007 relatives à une volonté de préserver le dégagement vers le lac depuis les constructions existantes en amont et le PPA finalement adopté, qui ne préserverait pas suffisamment ce dégagement. Encore une fois, les explications figurant dans ce préavis ne liaient pas le législateur communal, qui pouvait cas échéant s'en écarter. e) Il convient finalement d'examiner le projet au regard de l'art. 1 al. 2 let. a LAT, qui prévoit que les mesures d'aménagement du territoire doivent notamment veiller à protéger le paysage et de l'art. 3 al. 2 let. b LAT qui prévoit que, dans l'accomplissement de leurs tâches, les autorités chargées de l'aménagement du territoire doivent notamment tenir compte de la nécessité de préserver le paysage et veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. La portée de ces dispositions dépend avant tout du degré de protection que requiert le paysage en question. S'il s'agit d'un site sensible, porté à l'inventaire ou présentant des caractéristiques particulières, une exigence plus élevée d'intégration peut se justifier qu'en présence d'un paysage de moindre intérêt. Une construction ou une installation s'intègre dans le paysage lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Pour qu'un projet puisse être condamné sur la base de l'art. 3 al. 2 let. b LAT, il doit porter une atteinte grave à un paysage d'une valeur particulière, qui serait inacceptable dans le cadre d'une appréciation soignée des divers intérêts en présence (ATF 1C\_82/2008 et 1C\_84/2008 du 28 mai 2008 consid. 6.3 et références). En l'occurrence, même si le paysage dans lequel s'inscrit le PPA est sans conteste de qualité, on ne saurait considérer que les constructions qu'il autorise soient susceptibles de lui porter une atteinte pouvant être qualifiée de grave, ce qui pourrait justifier une intervention de l'autorité de recours. A cet égard, il est important de relever que si les constructions prévues s'écartent nettement de la typologie des villas individuelles que l'on trouve dans les alentours (notamment à l'ouest et au sud), le PPA reprend en revanche une typologie déjà existante, notamment en amont (quartier «En Leisis»).

### **E. 3**

L'art. 10 RPPA mis initialement à l'enquête publique prévoyait que l'aménagement du site pouvait être réalisé en plusieurs étapes et que celles-ci devaient être réalisées conformément au ch. 3 du PDL, à savoir notamment que la partie est du site devait être développée par étape, en commençant par le palier sud, puis le palier intermédiaire, et en dernière étape le palier nord. Cette exigence a ensuite été abandonnée. Les recourants le contestent en relevant qu'on ne peut pas laisser les constructions se réaliser de façon désordonnée, sans respecter un plan d'ensemble. Dans sa réponse, l'autorité communale relève pour sa part que cette exigence est finalement apparue trop contraignante pour les propriétaires et qu'elle pouvait amener à des situations de blocage, par exemple si un propriétaire du palier sud décidait tout à coup de ne plus construire. La question des étapes de réalisation des constructions prévues par un PPA ne met pas véritablement en cause les buts et principes régissant l'aménagement du territoire et relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité communale. Il n'appartient dès lors pas au tribunal de remettre en cause l'option prise finalement par le conseil communal. Cela étant, on relève que l'exigence fixée initialement pouvait effectivement conduire à une situation de blocage. On peut ainsi comprendre pour

celle-ci soit apparue trop contraignante et ait finalement été abandonnée.

#### **E. 4**

Les recourants communauté des copropriétaires par étages PPE «En Leisis» et consorts mettent en cause l'introduction d'un nouvel alinéa à l'art 30 al. 1 RPPA qui prévoit que les aires d'implantation B peuvent également être destinées au prolongement extérieur des habitations des aires d'implantation A. Ils relèvent que, dans les décisions levant leur opposition, l'autorité ne s'est pas prononcée sur le grief qu'ils avaient développé dans l'opposition formulée lors de l'enquête complémentaire, à savoir que cette nouvelle faculté dans les aires d'implantation B impliquait une augmentation excessive des possibilités de construire. Ils contestent également l'art. 36 al. 2 RPPA dans la mesure où ce dernier permet la réalisation de places de stationnement extérieures dans les aires de dégagement. Ils craignent plus particulièrement l'utilisation à cet effet de l'aire de dégagement prévue entre le chemin de Leisis et les bâtiments dont ils sont propriétaires en amont, notamment en relation avec les activités tertiaires autorisées par le PPA. a) Comme le relève l'autorité communale dans sa réponse, l'adjonction faite à l'art 30 al. 1 RPPA relatif à la destination des aires d'implantation B n'implique pas une augmentation des possibilités de bâtir mais un déplacement puisque la surface brute de planchers n'a pas été modifiée. Ce grief doit par conséquent être écarté, pour autant qu'il soit recevable dans la mesure où la faculté de déplacer les possibilités de bâtir qu'implique la disposition querellée dans l'aire d'implantation B est favorable aux recourants, cette dernière se trouvant à l'opposé de leur bâtiment. b) Pour ce qui est des places de stationnement pour les véhicules automobiles, l'art. 16 RPPA prévoit que celles-ci, hormis les places visiteurs, devront être réalisées dans des garages souterrains ou semi-enterrés. Il résulte en outre des art. 17 et 36 al. 2 RPPA que seules des places de stationnement visiteurs en nombre limité pourront être réalisées dans les aires de dégagement. Les craintes exprimées par les recourants apparaissent ainsi infondées. Au surplus, ceux-ci pourront cas échéant intervenir au moment de la réalisation des places de stationnement en demandant le respect des principes posés dans les dispositions précitées. c) Vu ce qui précède, les griefs relatifs aux art. 30 et 36 RPPA doivent être écartés.

#### **E. 5**

Les recourants critiquent l'absence de lieux de rencontre et d'aires de délasserment. Ils invoquent à cet égard une violation de l'art. 47 al. 2 ch. 5 LATC. L'art. 47 al. 2 ch. 5 LATC prévoit que les plans et règlements cantonaux peuvent contenir des dispositions relatives à la création d'emplacements de délasserment tels que terrains ou locaux de récréation, places et pistes de sports, places de jeux, campings et caravanings résidentiels et de lieux d'amarrage pour bateaux. Il s'agit ainsi d'une faculté et non pas d'une obligation, qui relève essentiellement de la liberté d'appréciation de l'autorité communale de planification. Cela étant, on constate que le PPA prévoit des aires de desserte piétonnes et des aires de dégagement, qui devraient notamment permettre la création d'aires de jeux pour les enfants. Pour autant qu'il soit recevable, ce grief doit par conséquent également être écarté.

6. Les recourants relèvent qu'il résulte du rapport Ecoscan que les bâtiments qui se situeront le long du chemin de Rennier seront soumis à de fortes nuisances et que ce rapport recommande par conséquent que des aménagements de ce chemin soient réalisés (suppression de la double voie dans le sens de la montée). Selon eux, rien n'indique que cette mesure sera ordonnée. Ils soutiennent en outre qu'un trottoir devrait être réalisé le long du Chemin de Clair-Matin. a) Selon l'art. 24 al. 1 première phrase de la loi fédérale du 7

octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01), les nouvelles zones à bâtir destinées à la construction de logements ou d'autres immeubles destinés au séjour prolongé de personnes, ne peuvent être prévues qu'en des endroits où les immissions causées par le bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des endroits dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de construction permettent de respecter ces valeurs. Cette disposition est concrétisée et précisée par l'art. 29 de l'ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (OPB; RS 814.41), selon lequel les nouvelles zones à bâtir destinées à des bâtiments comprenant des locaux à usage sensible au bruit, et les nouvelles zones non constructibles qui requièrent une protection accrue contre le bruit, ne peuvent être délimitées qu'en des secteurs où les immissions de bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, ou en des secteur dans lesquels des mesures de planification, d'aménagement ou de constructions permettent de respecter ces valeurs. L'art. 24 LPE vise toutes les situations où l'on envisage de délimiter pour la première fois depuis l'entrée en vigueur de la LPE, soit le 1<sup>er</sup> janvier 1985, une zone à bâtir comprenant des locaux à usage sensible au bruit. Le concept de nouvelle zone à bâtir n'inclut pas le changement d'affectation de zone à bâtir existante ou l'hypothèse où un nouveau plan d'affectation implique une densification d'une zone à bâtir existante (cf. ATF 1A.21/2003 du 29 septembre 2003 consid. 5.2 résumé in DEP 2004 p. 165 ; Anne-Christine Favre, La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement, p. 248 ss). Dans cette hypothèse, ce sont les valeurs limites d'immissions et non plus les valeurs de planification qui sont déterminantes. Dans le cas d'espèce, dès lors que le plan d'affectation litigieux concerne une zone qui appartient d'ores et déjà à la zone à bâtir, les exigences des art. 24 LPE et 29 OPB ne s'appliquent pas. Il n'y a dès lors pas lieu de subordonner l'adoption du plan à la mise en œuvre de mesures d'aménagement destinées à garantir le respect des valeurs de planification, et notamment les mesures préconisées dans le rapport Ecoscan. Pour le surplus, il appartiendra à l'autorité compétente de vérifier, au moment de l'octroi des permis de construire que les exigences de la LPE et de l'OPB sont respectées, notamment celles figurant aux art. 31 OPB concernant le respect des valeurs limites d'immissions (cf. ATF 1A.21/2003 précité consid. 5.2). b) La construction éventuelle d'un trottoir le long du chemin de Clair-Matin concerne un aménagement du domaine public qui n'a pas de lien direct avec le PPA. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner plus avant cette question, qui relève d'un choix municipal. On se contentera tout au plus de relever que, s'agissant d'un chemin avec un trafic modéré (trafic journalier moyen de 455 véhicules selon le rapport Ecoscan), l'aménagement d'un trottoir n'apparaît pas a priori s'imposer.

7. Le PPA mis initialement à l'enquête publique prévoyait la plantation d'arbres le long du chemin de Clair-Matin au sud des parcelles n os 1'755, 3'420 et 3'42. A la suite de l'enquête publique, cette exigence a été abandonnée. Les recourants critiquent cette mesure en relevant que des plantations structurantes se justifient pour marquer la limite sud du périmètre et que le renvoi aux exigences générales en matière d'arborisation du règlement communal (art. 46 al. 3 RCATC) serait insuffisant. Ils invoquent une violation de l'art. 47 al. 2 ch. 4 LATC. L'art. 47 al. 2 ch. 4 LATC prévoit que les plans et règlements cantonaux peuvent contenir des dispositions relatives à la plantation et à la protection des arbres, sans l'imposer. C'est par conséquent à tort que les recourants soutiennent que, en application de cette disposition, le PPA devrait imposer la plantation d'un certain nombre d'arbres, notamment en limite sud ouest du plan. Le fait de renvoyer à la réglementation générale qui exige lors de toute construction nouvelle, la plantation d'un arbre de taille majeure et d'essence appropriée aux lieux, par 500 m<sup>2</sup> de parcelle, ne prêche par conséquent pas flanc à

la critique et relève une nouvelle fois essentiellement de la liberté d'appréciation de l'autorité communale de planification. 8. Les recourants soutiennent que le nombre de places de stationnement prévu par le PPA est insuffisant. Le PPA ne prévoit pas un nombre précis de places de stationnement, l'art. 16 RPPA stipulant que, lors de toute nouvelle construction, des places de stationnement doivent être aménagées conformément à la norme VSS SN 640 281. Ce renvoi aux normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports apparaît judicieux. On note à ce propos que l'art. 40a du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) impose désormais aux communes de fixer le nombre de places de stationnement conformément à ces normes. Partant, ce grief doit également être écarté. 9. Les recourants soutiennent que la zone à option serait illégale puisque le choix définitif de la zone est effectué par la municipalité et non pas par le conseil communal plusieurs années après l'entrée en vigueur du plan, ceci à un moment où, compte tenu de l'évolution de l'aménagement du territoire, le choix entre l'une ou l'autre des options peut ne plus être adéquat. Ils relèvent que le tribunal a déjà constaté l'illégalité du plan de quartier de compétence municipale et qu'il doit en aller de même des zones à option prévues par l'art. 48a LATC. a) L'art. 72a LATC prévoit, en dérogation au principe selon lequel les plans d'affectation sont adoptés par le législatif communal (art. 58 LATC), qu'une municipalité peut adopter un «plan de quartier de compétence municipale». Selon l'art. 72b LATC, le plan de quartier de compétence municipale doit respecter les règles du plan général d'affectation concernant la mesure de l'utilisation du sol au sens de l'art. 47 al. 1 LATC, notamment le coefficient d'utilisation du sol; en revanche, il peut modifier toutes les règles du plan général d'affectation mentionnées à l'article 47 al. 2 LATC, c'est-à-dire celles concernant les conditions de construction telles que les dimensions des constructions et leur volumétrie, les distances entre bâtiments et limites de propriété, la hauteur des constructions, les mesures de protection des ensembles bâtis méritant protection, la création d'espaces verts, la protection des arbres, la création d'espaces de délasserment, la création de garages, de places de stationnement ainsi que les centres commerciaux; il faut toutefois que ces modifications soient conformes à un plan directeur localisé. La procédure d'adoption du plan de quartier de compétence municipale, comme son nom l'indique, ne prévoit pas une procédure d'approbation par une autorité cantonale, mais simplement une obligation pour la municipalité de transmettre pour information le plan de quartier au Service de l'aménagement du territoire (actuellement Service du développement territorial) (voir BGC janvier 1998 p. 7223). Dans un arrêt du 31 janvier 2008 (AC.2006.0202), le Tribunal cantonal a constaté que le plan de quartier de compétence municipale devait être considéré comme un véritable plan d'affectation puisqu'il permet de déroger à toutes les règles du plan général d'affectation prévues à l'art. 47 al. 2 LATC, notamment à des règles aussi importantes que la destination des constructions, les distances entre bâtiments et limites de propriété, la hauteur des bâtiments, la création d'espaces de verdure et la protection des ensembles bâtis, ceci sans respecter les procédures applicables à l'élaboration et à l'adoption des plans d'affectation. Il a jugé que l'adoption par la municipalité seule n'était pas admissible au regard de l'art. 26 LAT qui exige l'approbation d'une autorité cantonale. Le tribunal a relevé à cette occasion que l'exigence d'approbation du plan d'affectation par une autorité cantonale revêtait une importance particulière dans les instruments de planification prévus par le droit fédéral de l'aménagement du territoire, l'autorité cantonale devant notamment vérifier la conformité du plan d'affectation au plan directeur cantonal (art. 26 al. 2 LAT) pour assurer, entre autres, la cohérence de l'aménagement du territoire

au-delà de la seule échelle de la commune et vérifier la conformité de la planification à l'ensemble de la législation sur la protection de l'environnement (consid. 3d/aa p. 12). Il a souligné que l'exigence de conformité à un plan directeur localisé n'était pas suffisante dès lors que ce plan n'a pas la portée d'un plan d'affectation, qu'il ne comporte aucune règle ayant un effet contraignant envers les particuliers au sens de l'art. 21 al. 1 LAT et que la procédure d'adoption ne prévoit aucune possibilité de faire opposition et ne respecte pas non plus les exigences de protection juridique de l'art. 33 LAT (consid. 3b p.10/11). b) aa) La zone à option se distingue du plan de quartier de compétence municipale en ce sens que la totalité des règles de construction prévues par l'une ou l'autre des options est soumise à l'autorité cantonale. En approuvant cette zone, l'autorité cantonale confirme notamment que toutes les options sont conformes au plan directeur cantonal. Partant, contrairement au plan de quartier de compétence municipale, la procédure d'adoption d'un plan spécial contenant une zone à option ne pose pas de problème au regard de l'art. 26 LAT. bb) Il est vrai que la zone à option peut poser certains problèmes lorsque la surface concernée est importante et que l'on se trouve en présence de nombreuses options. En l'espèce, cette question ne se pose toutefois pas dès lors que le secteur concerné est restreint et que les options sont clairement définies. cc) Vu ce qui précède, le grief relatif à la légalité de la zone à options doit également être écarté.

#### **E. 10**

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés et les décisions attaquées confirmées. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune de Pully, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.