

## **VD\_OMNI AC.2013.0177 vom 29. Juli 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-07-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0177](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0177)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0177 du 29 juillet 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0177 del 29 luglio 2014

### **Regeste**

Hameau du Port de Pully et de ses Abords, ALTHAUS, ALTHAUS, BOREL, TURRIAN, DE FRANCESCO, DE FRANCESCO, FOVANNA, GERBER, LOGOZ, TAFELMACHER/Département de l'intérieur, Conseil communal de Pully, MERCIER, Direction générale de l'environnement | Recours contre les décisions respectives du Conseil communal adoptant un plan de quartier et du Département de l'intérieur approuvant préalablement ce même plan. Quoi qu'en disent les recourants, les investigations nécessaires sous l'angle géologique n'ont pas à être mises en oeuvre au stade de la planification, mais bien plutôt dans le cadre de la procédure ultérieure de permis de construire (voire dans le cadre de l'établissement des plans d'exécution); quant à la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture, sa consultation n'est pas imposée et n'est suggérée que dans les cas de désaccords entre les autorités concernées - ce qui n'est pas le cas en l'occurrence. Cela étant, si le but poursuivi par le projet litigieux (densification de parcelles situées dans le périmètre compact du PALM et augmentation des possibilités de bâtir des logements en habitat collectif) s'inscrit dans les objectifs d'aménagement prévus par les planifications supérieures (PDC, PALM et SDEL), il s'impose de constater que l'établissement d'un plan de quartier limité à trois parcelles ne constitue pas l'instrument adéquat et nécessaire pour atteindre les objectifs en cause - dont la réalisation suppose bien plutôt la mise en oeuvre de mesures d'aménagement à plus grande échelle, soit à tout le moins à l'échelle de la zone de villas concernée. Admission du recours et annulation des décisions attaquées. Recours au TF admis, annulation de l'arrêt et renvoi de la cause à la CDAP pour nouvelle décision (1C\_424/2014, 1C\_425/2014 du 26 mai 2015).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Interjeté dans le délai légal de trente jours suivant la notification de la décision entreprise (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), le recours a été déposé en temps utile. Dans leurs écritures respectives des 17 juin et 12 juillet 2013, le Conseil communal intimé et la tiers intéressée Catherine Mercier contestent la qualité pour recourir de l'ASPHA (concernant la qualité pour recourir d'une association, notamment dans le cadre d'un recours dit "corporatif" - dont se prévalent les recourants -, cf. ATF 137 II 40 consid. 2.6.4 et les références; arrêt AC.2009.2018 du 30 juin 2010 consid. 2c) ainsi que de certains des recourants (Georges Tafelmacher, Irène Logoz et Alain Gerber) - compte tenu de la distance séparant leur propriété du PQ litigieux (cf. à cet égard ATF 121 II 171 consid. 2b et les références; TF, arrêt 1C\_63/2010 du 14 septembre 2010 consid. 4.1). Cela étant, il n'est pas contesté que les autres recourants, dont les propriétés respectives sont situées à proximité immédiate du PQ envisagé, sont directement touchés par la planification en cause et ont un intérêt digne de protection à ce

que celle-ci soit annulée ou modifiée, partant que la qualité pour recourir doit leur être reconnue (cf. art. 75 let. a LPA-VD); dès lors que le tribunal doit ainsi dans tous les cas entrer en matière sur le recours, que les recourants sont représentés par le même conseil et qu'ils soulèvent les mêmes griefs, la question de la qualité pour recourir de l'ASPHA et des recourants Georges Tafelmacher, Irène Logoz et Alain Gerber peut demeurer indécise (cf. arrêt AC.2011.0205 du 24 septembre 2012 consid. 1 et la référence). On se contentera de relever, à toutes fins utiles, que le seul "respect du Plan général d'affectation" - invoqué par le recourant Georges Tafelmacher à l'occasion de l'audience du 25 novembre 2013 - ne saurait justifier que la qualité pour recourir soit reconnue à l'intéressé, ce qui supposerait bien plutôt que ce dernier soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés (concernant l'interdiction de l'action populaire, cf. arrêt AC.2013.0386 du 30 mai 2014 consid. 2a et les références). Pour le reste, le recours satisfait aux conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

## E. 2

let. d). L'autorité n'est toutefois pas liée par les offres de preuve formulées par les parties (art. 28 al. 2 LPA-VD; cf. ég. art. 34 al. 3 LPA-VD); de jurisprudence constante en effet, le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 136 I 229 consid. 5.3 et les références; TF, arrêt 1C\_620/2013 du 3 avril 2014 consid. 4.1). b) En l'espèce, les recourants ont requis la mise en œuvre d'une expertise géologique et hydrogéologique du sous-sol des parcelles concernées afin de déterminer "si et dans quelle mesure le projet adopté p[ouvait] être réalisé". Ils ont réitéré cette requête dans une note adressée le 26 novembre 2013 au tribunal (faisant partie intégrante du procès-verbal d'audience; cf. let. E supra ), estimant en substance, en référence aux conclusions de l'Unité dangers naturels de la DGE du 1<sup>er</sup> novembre et de l'avis du bureau Karakas & Français du 7 mars 2012, que les "contraintes géologiques [étaient] d'une telle ampleur et entraînaient des coûts à ce point exorbitants, qu'elles rendraient impossibles et illusoire l'exécution des bâtiments projetés et surtout la volonté exprimée par le Conseil communal de Pully d'affecter ces immeubles en tout ou partie à du logement protégé pour « seniors »"; ils requéraient également dans ce cadre la mise en œuvre d'une expertise sur le coût des travaux spéciaux permettant la construction des ouvrages sans porter atteinte aux immeubles voisins. aa) Aux termes de l'art. 89 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Cette disposition ne s'applique pas uniquement lorsque la construction elle-même est exposée à des dangers spéciaux, mais également lorsqu'elle compromet la sécurité d'un immeuble voisin. Dans ce cadre, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées par l'art. 89 LATC ne soient prises par les constructeurs (cf. arrêt AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 4a et les références). bb) En l'occurrence, il convient de

relever d'emblée que l'on ne saurait considérer que la planification litigieuse porterait sur une zone de "forte sensibilité", respectivement que la teneur de l'écriture de l'Unité dangers naturels de la DGE du 1<sup>er</sup> novembre 2013 serait "alarmante", quoi qu'en disent les recourants. Bien plutôt, il résulte en substance de cette dernière écriture (cf. let. D supra) que le périmètre du PQ est considéré comme exempt de dangers naturels, étant précisé que les causes de l'accident de 1972 - auquel les recourants se réfèrent - ne sont pas suffisamment documentées pour pouvoir l'attribuer à un danger naturel et que cet accident relève plus probablement d'une cause anthropique ou de conséquences soit d'une mauvaise reconnaissance géotechnique, soit d'une mise en œuvre inadaptée; quant à la présence d'une ancienne mine de charbon désaffectée dans le sous-sol, elle est assimilable à un danger de degré moyen, requérant des reconnaissances du sous-sol et dispositions géotechniques adaptées avant le début de tout travaux mais ne rendant par les parcelles concernées inconstructibles. Cette appréciation n'est pas remise en cause par l'avis établi le 7 mars 2012 par le bureau Karakas & Français, lequel évoque un "risque limité dans le contexte géologique du site", respectivement des travaux de terrassement nécessitant des mesures de soutènement de fouilles "techniquement réalisables et relativement usuelles". Cela étant et comme le relève l'Unité dangers naturels de la DGE, il s'impose de constater que les investigations nécessaires n'ont pas à être mises en œuvre au stade de la planification (soit en l'absence de projet concret), mais bien plutôt dans le cadre de la procédure ultérieure de permis de construire - sous l'angle systématique, l'art. 89 LATC est ainsi inclus dans le titre VI de la LATC consacré à la "Police des constructions", et non dans le titre V consacré aux "Plans d'affectation et plans de quartier de compétence municipale" -, voire, s'agissant le cas échéant d'une expertise géologique et géotechnique complète, dans le cadre de l'établissement des plans d'exécution (cf. arrêt AC.2010.0353 précité, consid. 4a et les références; Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Bâle 2010, ad art. 89 LATC). Le Conseil communal intimé a expressément confirmé à cet égard dans sa réponse au recours du 17 juin 2013 que les études nécessaires seraient exigées au stade du permis de construire; aucun élément au dossier ne permet d'en douter. Quant aux garanties requises par les recourants en lien avec les risques occasionnés par les travaux pour leurs immeubles respectifs, il convient de rappeler que la prévention contre des dommages liés à des travaux relève directement de l'application des règles de l'art en matière de construction, respectivement qu'un éventuel litige sur ce point relève du droit privé et échappe ainsi à la cognition de la cour de céans (cf. arrêt AC.2010.0353 précité, consid. 10). Dans ces conditions, il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la requête des recourants tendant à la mise en œuvre d'une expertise géologique et d'une expertise sur le coût des travaux spéciaux permettant la construction des ouvrages sans porter atteinte aux immeubles voisins. c) Les recourants ont également réitéré, par écriture du 17 décembre 2013, leur requête tendant à ce que la CCCUA se prononce sur la cohérence urbanistique de la planification litigieuse. aa) A teneur de l'art. 16 al. 1 LATC, la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours de donner son avis sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites. Selon l'art. 56 al. 4 LATC (qui porte sur l'examen préalable dans le cadre de plans d'affectation communaux), en cas de divergences importantes, le Service de l'aménagement du territoire ou la municipalité peuvent demander l'avis de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture. bb) Il résulte de la lettre de l'art. 16 al. 1 LATC que la

CCCUA est à la disposition des autorités, respectivement que sa consultation n'est pas imposée - une telle consultation n'est au demeurant expressément suggérée par la loi que dans le cas de désaccords entre les autorités concernées (art. 56 al. 4 LATC; cf. ég. art. 73 al. 1 LATC s'agissant des plans d'affectation cantonaux; arrêt AC.2011.0093 du 1<sup>er</sup> mars 2012 consid. 2c); en l'absence de désaccord en l'occurrence, on ne saurait dès lors faire grief aux autorités intimées de n'avoir pas jugé utile de soumettre le projet à la CCUA. e) Pour le reste, les recourants n'ont pas réitéré leur requête tendant à la mise en œuvre d'autres mesures d'instruction complémentaire à la suite de l'audience du 25 novembre 2013 - à tout le moins pas expressément. On se contentera de relever, à toutes fins utiles, que le projet a d'ores et déjà été soumis au Service Immeuble, Logistique et Patrimoine (SIPAL) dans le cadre de l'examen préalable par le SDT, notamment à la Section archéologie de ce service (SIPAL-AC) - lequel a indiqué qu'il n'avait pas de remarque à formuler. Quant à la question de l'accès par les services du feu aux ouvrages projetés dans le cadre du PQ, les recourants n'avancent aucun élément obligeant à remettre en cause la teneur du rapport "concept accès SSI" annexé au "Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT", étant rappelé que le Conseil communal intimé a précisé à l'occasion de l'audience du 25 novembre 2013 que les interventions se feraient en principe par le sud de la parcelle, l'accès au nord n'étant mentionné qu'à titre d'alternative, et que Catherine Mercier a expressément déclaré qu'elle était disposée, sur requête des services compétents, à placer une borne hydrante directement sur les parcelles concernées (cf. let. E supra).

### **E. 2.1**

et 4.2) - parcelles dont il n'est pas contesté qu'elles se situent dans le périmètre compact du PALM et sont bien desservies par les transports publics -, et d'autre part une augmentation des possibilités de construction de logements en habitat collectif (compte tenu de la suppression du nombre maximal de logements par bâtiments). e) Cela étant, les objectifs d'aménagement en cause s'appliquent à l'ensemble du secteur de la commune de Pully situé dans le périmètre compact prévu par le PALM et bien desservi par les transports publics, soit en particulier à l'ensemble de la zone de villas telle que représentée sur le plan reproduit sous ch. 2.1 du "Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT" du 27 octobre 2011 (reproduit sous let. B supra); plus précisément et en référence au plan consacré au "Concept d'urbanisation différenciée" figurant dans le SDEL reproduit ci-dessus, la densification doit être "renforcée" s'agissant des parcelles situées sur un "axe structurant connectant les centres", respectivement "favorisée" pour les parcelles situées au nord de cet axe, en tant que ces dernières bénéficient d'une "desserte TC [transports en commun] forte" (cf. la légende de ce dernier plan). C'est le lieu de rappeler que le PALM 2012 qualifie précisément les zones de villas de "secteurs sous-utilisés" qu'il convient de densifier; il importe peu dans ce cadre que les parcelles situées dans la zone en cause soient d'ores et déjà bâties - au demeurant, il apparaît que certaines parcelles situées dans cette zone, à proximité des parcelles concernées par le PQ litigieux, sont en l'état vierges de toute construction (parcelle n° 2112 notamment; cf. ég. la partie de la parcelle n° 263 située en zone de villas), respectivement offrent encore des possibilités de bâtir conséquentes (cf. en particulier la parcelle n° 257, d'une surface totale de 4'152 m<sup>2</sup> et qui ne comprend en l'état qu'une habitation de 94 m<sup>2</sup> et un garage de 48 m<sup>2</sup>). Dans ces conditions, l'argument du Conseil communal intimé, selon lequel les parcelles concernées formeraient un tout cohérent justifiant le périmètre du PQ litigieux, n'est pas sans prêter le flanc à la critique en regard des objectifs d'aménagement évoqués. Au vrai, on ne voit pas pour quel motif les dispositions régissant la zone de villas devraient être considérées comme inadaptées, en regard des objectifs d'aménagements

prévus par les planifications supérieures, aux parcelles incluses dans le PQ litigieux, sans pour autant que les mêmes objectifs ne justifient une révision de la réglementation portant - à tout le moins - sur l'ensemble de la zone de villas telle que figurée sous ch. 2.1 du "Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT" du 27 octobre 2011. C'est le lieu de relever que l'argument du Conseil communal intimé, dont il résulte en substance, en lien avec le grief d'inégalité de traitement invoqué par les recourants, que toute demande de planification émanant de propriétaires de la zone de villas sera examinée, laisse quelque peu perplexe; pour des raisons évidentes de sécurité du droit, d'égalité de traitement et d'interdiction de l'arbitraire, on voit mal en effet que les autorités communales multiplient les planifications spéciales dans la zone de villas, au gré des demandes qui lui sont soumises, alors que les objectifs d'aménagement prévus par les planifications supérieures sont en définitive identiques (à tout le moins similaires) pour l'ensemble de cette zone et qu'il leur est loisible, le cas échéant, de procéder à la révision de la réglementation générale régissant la zone en cause. En d'autres termes, si le but poursuivi par le Conseil communal intimé, savoir la densification de parcelles situées dans le périmètre compact et l'augmentation des possibilités de bâtir des logements en habitat collectif, s'inscrit dans les objectifs d'aménagement prévus par les planifications supérieures, il n'en demeure pas moins que l'établissement d'un PQ limité aux trois parcelles concernées ne constitue pas l'instrument adéquat et nécessaire pour atteindre les objectifs visés - dont la réalisation suppose bien plutôt la mise en œuvre de mesures d'aménagement à plus grande échelle, soit à tout le moins à l'échelle de la zone de villas telle que figurée sous ch. 2.1 du "Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT" du 27 octobre 2011 (cf. pour comparaison arrêt AC.2009.0249 consid. 3c, en lien avec le caractère inadapté de l'établissement d'un PQ s'agissant de limiter la prolifération des résidences secondaires). f) Il s'ensuit que l'établissement du PQ litigieux apparaît inappropriée en regard des buts régissant l'aménagement du territoire et des possibilités et variantes susceptibles d'entrer en ligne de compte, ce qui justifie une intervention de la cour de céans (dans le cadre de son contrôle en opportunité; cf. consid. 3a supra ) dans le sens de l'admission du recours et de l'annulation des décisions attaquées - sans qu'il apparaisse nécessaire pour le reste de se prononcer sur les autres griefs avancés par les recourants.

### **E. 3**

Sur le fond, il convient de relever d'emblée que le PQ litigieux a été établi à l'initiative de Catherine Mercier (propriétaire des trois parcelles concernées), laquelle a en substance exposé qu'elle envisageait de réaliser des immeubles dans le cadre d'une fondation à but non lucratif, de léguer son terrain à cette fondation et de concevoir des appartements sur un seul niveau adaptés à des personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées. Dans son rapport d'examen préalable du 11 mars 2011 (cf. let. B supra ), le SDT s'est "interrogé" sur la pertinence de prévoir des logements offrant ce type d'accessibilité et a requis, si cet objectif (qui était alors inscrit en tant que "but" du PQ à l'art. 1 RPQ) était maintenu, que le projet soit adapté en conséquence; il apparaît toutefois que la municipalité a préféré renoncer à faire figurer cet objectif dans le RPQ, singulièrement dans les "buts" prévus par l'art. 1 RPQ (qui n'en fait plus aucune mention). Dans cette mesure, il n'y a pas lieu de tenir compte de cet objectif dans le cadre de l'appréciation du bien-fondé de la planification litigieuse, rien n'empêchant Catherine Mercier, comme le relève à juste titre les recourants, d'y renoncer en tout ou partie à un stade ultérieur de la procédure; la pertinence du PQ doit ainsi bien plutôt être examinée en tant que telle, indépendamment de tout projet concret. Cela étant, les recourants contestent en substance le principe même de l'établissement d'un PQ dans le cas

d'espèce, un tel plan ne se justifiant à leur sens par aucune donnée topographique, géographique ou technique; ils remettent en cause dans ce cadre tant le caractère admissible des dérogations prévues à la réglementation de la zone de villas que la pertinence du périmètre concerné par la planification. a) Compte tenu des griefs soulevés par les recourants, il convient en premier lieu de rappeler le pouvoir d'examen de l'autorité de recours dans le contentieux des plans d'affectation communaux. La loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) fixe certains principes applicables à la procédure d'établissement des plans d'affectation. Les cantons doivent notamment instituer une protection juridique en faveur des propriétaires ou autres personnes concernées par la planification et prévoir, selon les termes de l'art. 33 al. 3 let. b LAT, "qu'une autorité de recours au moins ait un libre pouvoir d'examen". Cette disposition est concrétisée par l'art. 60 al. 1 LATC, qui confère un libre pouvoir d'examen à la cour de céans lorsqu'elle est saisie d'un recours dirigé contre un plan d'affectation. Le libre examen ne se réduit pas à un contrôle complet de la constatation des faits et de l'application du droit; il s'étend également à l'opportunité. Le contrôle en opportunité du plan comprend le contrôle en légalité au moyen duquel l'autorité de recours examine les différents points faisant l'objet du rapport au sens de l'art. 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1); il s'agit notamment de la conformité du plan d'affectation aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire (cf. art. 1 et 3 LAT). Il convient également de vérifier si l'autorité de planification a procédé correctement aux différents examens prévus par l'art. 2 al. 1 de l'ordonnance du Conseil fédéral du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), comprenant en particulier l'appréciation des besoins de terrain pour l'exercice des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire en cause (let. a), l'étude des possibilités et variantes qui entrent en ligne de compte (let. b) et la vérification que la solution choisie est compatible avec les plans et prescriptions de la Confédération, des cantons, des régions et des communes, relatifs à l'utilisation du sol, en particulier les plans directeurs (let. e). L'autorité d'approbation du plan doit procéder à une pesée globale de tous les intérêts en jeu (publics et privés) requise par l'art. 3 OAT, en assurant la coordination de l'ensemble des dispositions légales qui entrent en ligne de compte (cf. art. 25a LAT). L'autorité cantonale de recours doit préserver la liberté d'appréciation dont les communes ont besoin dans l'accomplissement de leurs tâches (cf. art. 2 al. 3 LAT). Le juge intervient non seulement lorsque la mesure d'aménagement communale est dépourvue de tout fondement objectif ou se révèle insoutenable, mais également lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale ou n'est pas compatible avec des buts ou principes régissant l'aménagement du territoire, ou n'en tient pas suffisamment compte (cf. art. 1 à 3 LAT; 2 et 3 OAT). Il doit cependant veiller à ne pas substituer son pouvoir d'appréciation à celui concédé à l'autorité de planification - soit en particulier à ne pas préférer une solution appropriée à celle, tout aussi appropriée, retenue par l'autorité communale -, et s'impose une certaine retenue dans la prise en compte de situations et intérêts purement locaux (TF, arrêt 1C\_365/2010 du 18 janvier 2011 consid. 2.3 non publié in ATF 137 II 23; ATF 127 II 238 consid. 3b/aa et les références; arrêt AC.2013.0050 du 29 octobre 2013 consid. 3a). b) 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 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 et les références; TF,

arrêt 1C\_386/2007 et 1C\_388/2007 du 15 avril 2008 consid. 4.5). c) Aux termes de l'art. 44 LATC, l'affectation et la mesure de l'utilisation du sol peuvent être définies par un plan général d'affectation portant sur l'ensemble du territoire d'une ou de plusieurs communes (let. a), par un plan partiel d'affectation, limité à une partie du territoire d'une ou de plusieurs communes (let. b), par un plan de quartier dans la mesure où il n'est pas de compétence municipale (let. c) ou encore par un plan d'affectation cantonal (let. d). Les plans généraux et partiels d'affectation et les plans de quartier sont établis par la ou les communes dont les territoires sont concernés (art. 45 al. 1 LATC). A teneur de l'art. 64 al. 1 LATC, le plan de quartier est un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre. Selon l'art. 65 LATC, le périmètre d'un plan de quartier est délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels tels que forêts ou cours d'eau (al. 1); il peut comprendre des terrains bâtis ou non (al. 2). Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la (ou des) commune(s) et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 LATC). Selon un article publié dans la revue de l'Association suisse pour l'aménagement national (ASPAN) intitulé "Du plan d'affectation spécial au plan d'affectation général" (cf. Inforum n° 3/09 p. 8 ss) - auquel la cour de céans a déjà eu l'occasion de se référer (cf. arrêt AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 3a; arrêt AC.2009.0272 du 4 octobre 2010 consid. 2a) -, 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 que 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 convient toutefois de veiller à ce que les dérogations à la réglementation fondamentale ne deviennent pas la règle et ne vident pas le plan général d'affectation de sa substance. d) En l'espèce, les autorités intimées font en substance valoir que le PQ litigieux est conforme aux objectifs d'aménagement développés dans les planifications supérieures, ce qui justifie à leur sens que la planification en cause s'écarte des normes du plan d'affectation (cf. art. 66 al. 1 LATC); elles se réfèrent à cet égard au Plan directeur cantonal (PDCn), au Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et au Schéma directeur de l'Est lausannois (SDEL) - étant précisé que le Plan directeur communal (PDCom) ne définit pas de règles particulières pour le secteur concerné (cf. en particulier ch. 4 du "Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT" du 27 octobre 2011, reproduit sous let. B supra). aa) S'agissant du PDCn, il est ainsi relevé que la planification envisagée est conforme aux lignes d'action ainsi qu'aux mesures y relatives A1, B3, et B31. Il résulte en substance de ces lignes d'action et mesure que, dans les centres, la création de nouvelles zones à bâtir et la densification des zones à bâtir existantes sont encouragées, sans

seuil maximal prédéfini, dans le respect du droit en vigueur, respectivement que les autorités cantonales et communales incitent à une densification des zones urbaines existantes adaptées aux conditions locales et à une utilisation rationnelle du sol dans les planifications territoriales (ligne d'action A1, "Localiser l'urbanisation dans les centres"); que le canton encourage la construction de logements dans les centres, qu'il soutient en priorité la construction de logements en habitat collectif et la mise en valeur des friches urbaines, qu'il encourage la mixité des affectations ainsi que la mixité sociale et qu'il promeut la recherche de qualité pour les espaces publics en général et des interfaces de transport en particulier (ligne d'action B3, "Stimuler la construction de quartiers attractifs") et que, dans ce cadre, il soutient en particulier la construction de logements en habitat collectif dans les centres - notamment en identifiant des sites stratégiques pour l'habitat collectif et en encourageant les communes à développer une planification stratégique en matière d'habitat (Mesure B31, "Habitat collectif").

bb) S'agissant du PALM, il n'est pas contesté que les parcelles concernées se situent dans le périmètre compact prévu par ce projet, dans lequel les densités humaines minimales à atteindre sont fixées à 100 habitants/emplois par hectare (cf. PALM, 2<sup>ème</sup> génération révisé, juin 2012 [PALM 2012], ch. 5.4.1, qui se réfère au PALM 2007 ainsi qu'à la mesure A1 du PDCn). Sous le titre "Densification différenciée: les leçons de l'expérience", le ch. 3.1.1 du PALM 2012 précise en particulier ce qui suit: "L'impulsion a été donnée par le PALM 2007. Sur la base des dynamiques engagées, il reste à mieux structurer l'armature urbaine en valorisant les centralités et les axes forts de transports publics, en réduisant des coupures (par exemple infrastructures) et en densifiant des secteurs sous-utilisés (zones villas notamment). Cela suppose de surmonter les résistances à la densification opposées par divers groupes sociaux." cc) Quant au SDEL, il prévoit en particulier, dans le cadre des objectifs et principes d'aménagement du concept d'urbanisation différenciée, de renforcer la centralité de Pully et de confirmer son rôle comme centre secondaire d'agglomération, respectivement d'encourager une densification des zones à bâtir bien desservies par les transports collectifs, en privilégiant une vocation résidentielle dans les secteurs du coteau (ch. 3.1.2); on reproduit ci-dessous un extrait du plan consacré au "Concept d'urbanisation différenciée", étant précisé que le périmètre du PQ litigieux (schématiquement représenté sur ce plan par le petit rond rouge au nord/nord-ouest du Port de Pully) se situe, selon la légende de ce plan, sur un "axe structurant connectant les centres, mixité et densité à renforcer":

dd) En l'occurrence, les parcelles concernées sont en l'état soumises aux règles générales applicables à la zone de villas - lesquelles n'ont pas subi de modifications notables dans le cadre de la récente révision du RCATC, entrée en vigueur le 18 juin 2012 -, en ce sens en particulier qu'elles sont réservées à la construction de villas exclusivement, abritant au maximum trois logements (cf. art. 38 RCATC), que le nombre de niveaux est limité à trois (rez-de-chaussée, un étage et combles) et la hauteur limitée à 10 m (art. 39 al. 1 et 2 RCATC; cf. ég. art. 37 al. 2 et 3 RCATC, applicable par renvoi de l'art. 39 al. 3 RCATC, s'agissant de la création d'un niveau partiellement habitable sous le rez-de-chaussée et l'aménagement des surcombles) et que, pour le reste, l'indice d'occupation du sol ne peut excéder 20 % (cf. art. 10 et 11 RCATC). La planification litigieuse a en substance pour conséquence (et pour finalité) la suppression du nombre maximal de logements par bâtiments et l'application d'une surface de plancher déterminante maximale pour le périmètre en lieu et place du COS et du nombre de niveaux - étant pour le reste précisé que les toits plats son désormais autorisés, sous conditions, sur l'ensemble du territoire communal (cf. art. 22 et 23 al. 3 RCATC). Il s'impose de constater que la réglementation

spéciale prévue par le PQ s'inscrit sous cet angle dans les objectifs d'aménagement prévus par les planifications supérieures tels que rappelés ci-dessus, en tant qu'il en résulte d'une part une densification des parcelles concernées (selon le "Rapport explicatif selon l'art. 47 OAT" du 27 octobre 2011, l'indice d'utilisation du sol, potentiellement de 0.66 en l'état, serait ainsi augmenté à 0.87 environ en application du PQ, ce qui correspond à une densité humaine de 139 habitants/emplois par hectare; cf. ch.

#### **E. 4**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et les décisions attaquées annulées. a) Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants - en l'espèce, la tiers intéressée Catherine Mercier -, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêt AC.2012.0135 du 15 avril 2013 consid. 5 et les références). b) Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'un avocat, ont droit à une indemnité à titre de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD), dont il convient d'arrêter le montant à 2'500 fr. à la charge de Catherine Mercier (art. 55 al. 2 LPA-VD). Compte tenu de l'issue du litige, un émolument de 2'500 fr. est mis à la charge de Catherine Mercier (art. 49 al. 1 LPA-VD).

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