

**Recommandé**

Association PUHI  
A l'att. de Mme Latifeh Hadji  
Bd de la Forêt 31  
1009 Pully

Traité par : Direction de l'urbanisme et de l'environnement

N/Réf. : PAd - kj/ LE-OPP-PUHI-2023-06-30

V/Réf. :

N° de décision : 2023.023.5.1.3

Pully, le 30 juin 2023

**Propriété de M. et Mme ESKANDARI Nassime et CHATENET Tondar, promise-vendue à NOR DEVELOPMENT Sàrl, sise au ch. des Graminées 1 à Pully (parcelle N° 1752 du cadastre communal)**

Construction, après démolition d'une villa et d'un garage, de 2 villas comprenant 2 et 3 logements avec 4 places de stationnement extérieures couvertes et 3 places de stationnement extérieures non couvertes

Dossier CAMAC N° 222001

Madame,

Lors de sa dernière séance, la Municipalité a décidé d'autoriser la réalisation du projet cité en titre. Ce dernier a été soumis à l'enquête publique du 15 mars au 13 avril 2023

Elle n'a donc pas retenu les motifs de l'opposition que vous lui avez adressée au cours de cette procédure.

La Municipalité vous expose, ci-après, les raisons de sa décision.

Tout d'abord, il convient de préciser d'emblée que ce projet ne fait que concrétiser les possibilités de bâtir que lui attribue la zone de villas dans laquelle il est situé. Qui plus est, il s'y conforme en tous points.

Nous précisons également que l'architecte a complété son dossier, en date du 28 avril 2023, en produisant un document établi par la société « Pierre et nature aménagements et jardin SA », à Bex traitant des aménagements extérieurs du projet, notamment la restructuration de la végétation sur la parcelle et la conservation des plantations indigènes. Ce document fait partie intégrante du présent permis et est joint au présent courrier.

Ce document précise notamment :

- que l'ensemble des végétaux majeurs sera conservé et des mesures de précaution seront mises en place pendant les travaux pour garantir leur conservation ;
- que le verger sis au Sud de la parcelle sera conservé et rééquilibré afin de garder une distance de 6 à 8 m. entre les spécimens, de façon à garantir leur croissance ;

- qu'un second verger sera créé entre les 2 villas Il accueillera 2 arbres fruitiers et un arbuste indigène, déplacés du verger actuel Sud ;
- le remplacement de l'ensemble de la haie de lauriers par des espèces indigènes non-invasives.

Ainsi, les mesures projetées vont dans le sens des buts recherchés par la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (ci-après LPrPNP) du 30 août 2022. Elles ne nécessitent pas de demande de dérogation tel qu'explicité à l'art. 15 LPrPNP. Par ailleurs, le règlement d'application précisant le contenu d'une éventuelle demande de dérogation fait actuellement défaut.

Aussi, figurent au nombre des conditions particulières communales jointes au permis de construire, les dispositions à prendre par le constructeur dans le cadre de ces travaux, pour préserver l'intégrité des aménagements extérieurs et l'état sanitaire de la végétation et des arbres existants conservés.

Il convient également de préciser les intentions de la Municipalité, qui, dans l'attente de la révision du plan d'affectation communal et de son règlement sur les constructions, entend mettre en place une zone réservée (art. 46 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC). Le règlement de la zone réservée permettra notamment les extensions, les démolitions-reconstructions et les nouvelles constructions respectant un indice minimal de pleine terre de 50%, évitant ainsi la minéralisation et le bétonnage excessifs des parcelles.

D'ici la mise en œuvre de la zone réservée, la Municipalité applique d'ores et déjà l'article 47 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), lui permettant de refuser les projets ne respectant pas le critère énoncé ci-dessus.

En ce qui concerne des principes invoqués tels que le maintien de la qualité de vie en milieu urbain, le développement de la qualité paysagère vitale, l'esthétique sur l'ensemble du territoire, la conservation d'une biodiversité riche et capable de s'adapter au changement climatique, la nécessité de développer une infrastructure écologique fonctionnelle, ceux-ci s'appliquent en général mais ne dénoncent pas spécifiquement une violation dudit projet, aux règles de construction applicables.

Dès lors il sied de rappeler qu'un permis de construire est une autorisation de police qui n'a qu'une portée déclaratoire et n'accorde aucun droit nouveau, de sorte que si le constructeur répond à toutes les exigences posées par la réglementation en la matière, l'autorité doit lui délivrer le permis sollicité.

Nous ne pouvons que convenir ici que vos inquiétudes sont légitimes, mais qu'à défaut d'une législation plus restrictive inscrite dans le droit fédéral sur l'aménagement du territoire et dans son règlement d'application cantonal, il nous est impossible de répondre favorablement à votre demande de refuser la délivrance du permis de construire précité.

Sur la base de ces considérations, la Municipalité a ainsi décidé de mettre ce projet au bénéfice d'un permis de construire au sens des art. 103 et 104 LATC et 75 de son règlement d'application (RLATC). Elle a par conséquent levé votre opposition. Une copie dudit permis est jointe à la présente.

En application de l'art. 123, al. 3 LATC, vous trouverez également en annexe une copie de la synthèse N° 222001 établie le 27 avril 2023 par la Centrale des autorisations CAMAC. Cette synthèse contient la détermination des instances cantonales consultées à propos de ce projet.

L'opposition mentionnée ci-dessus est une opposition collective. Dès lors, et conformément à l'art. 109 LATC, il vous appartient aussi, en tant que première signataire de cette opposition,

d'informer les autres intervenants du contenu de la présente et des voies de recours qui la concluent.

Pour plus d'informations, le secrétariat de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement se tient à votre disposition (tél. 021 721 37 00, due@pully.ch, ch. de la Damataire 13, case postale 63, 1009 Pully).

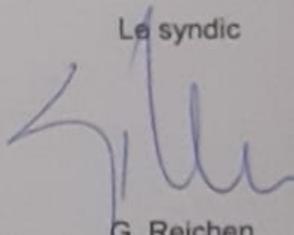
Cela étant, la présente décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal, av. Eugène-Rambert 15, à Lausanne. L'acte de recours s'exerce par écrit, dans un délai de trente jours, dès notification de la décision attaquée. Ce dernier est adressé à l'autorité de recours. Il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours.

Nous vous prions d'agréer, Madame, nos salutations distinguées.

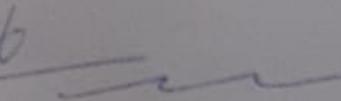
Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

  
G. Reichen

  
MUNICIPALITE  
DE PULLY

  
Ph. Steiner

Annexes :

- Copie de la synthèse CAMAC N° 222001
- Copie du permis de construire N° 9209 avec ses conditions particulières
- Copie du projet d'aménagement extérieur établi par Pierre & nature aménagements et jardin SA