PACHE HENNY BURDET

AVOCATS

DANIEL PACHE
Docteur en droit
Avocat

JEAN-MICHEL HENNY
Docteur en droit
Avocat
Chargé de cours à l'Université

JOHN-DAVID BURDET
Master of law
Avocat
Spécialiste FSA droit de la construction
et de l'immobilier

LAURE JOLIDON
Master en droit
Avocate

JULIEN PACHE
Master en droit
Avocat

STÉPHANE LUGINBÜHL
Master en droit
Avocat

10, rue Etraz / CP 7239
1002 Lausanne

Vu par la Municipalité le :
Original / Copie transmis le :
A :

	Bâtiments	18 SEP. 2018		Constructions
	Culturel			PolOuest
	Social			Urbanisme
	Bourse			CH
	Ecoles			RH
	Travaux			

Pour :

Référence dossier D·2685

RECOMMANDÉ
Municipalité d'Ecublens
Administration communale
Chemin de la Colline 5 / CP 133
1024 Ecublens

Lausanne, le 14 septembre 2018

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Enquête public no 2685 - Opposition au plan de quartier « Au Record d'Ouchy II »

Je vous informe être consulté par MM. Jean-Philippe, Jean-Maurice et Eric Bonzon. Vous trouverez en annexe une procuration à cet effet.

MM. Jean-Philippe et Jean-Maurice Bonzon sont propriétaires en mains commune des lots de propriété par étages situés sur la parcelle 2387. M. Eric Bonzon en est l'usufruitier.

Agissant au nom et pour le compte de mes mandants, j'ai l'honneur de faire **opposition** au plan de quartier « Au Record d'Ouchy II ».

A l'appui de cette opposition, j'expose ce qui suit :

1/ Les parcelles 2387 et 656 sont bordées au Nord par la Rue du Villars, située sur le domaine public.

Au Sud se trouve un chemin d'accès privé, intégralement situé sur les parcelles en question. A l'Est de la parcelle 2387, se trouve l'Avenue du Tir Fédéral. A l'Ouest de la parcelle 656 se trouve la Rue de Bassenge, sur le domaine public.

Les parcelles 656 et 2387 sont donc délimitées par des voies publiques et privées qui sont déjà existantes. Leurs surfaces cumulées totalisent 5'495 m2 (2'658 m2 de la parcelle 656 + 2'837 m2 de la parcelle 2387). Prises ensemble, elles forment naturellement un périmètre présentant une unité sous l'angle de la planification.

D'ailleurs, avant le 4 août 2006, les parcelles 2387 et 656 n'étaient qu'un seul et même bien-fonds, à savoir l'ancienne parcelle 2387, de laquelle 2'658 m2 ont été détachés.

Les parcelles 2387 et 656 sont classées en zone d'habitation de moyenne densité selon le plan général d'affectation actuellement en vigueur. Le coefficient d'occupation du sol est de 0.16 au maximum et le coefficient d'utilisation du sol est de 0.64 au maximum selon l'actuel RPGA.

Le projet de règlement du plan de quartier « Au Records d'Ouchy II », applicable uniquement à la parcelle 656, projette d'abolir le COS et d'introduire un indice d'utilisation du sol de 1.25. Cela représente une densification du double de ce qui prévaut aujourd'hui.

Par ailleurs, au Sud des parcelles 656 et 2387 se trouvent les parcelles 2343, 2342 et 658 qui font déjà l'objet du plan de quartier « Au Record d'Ouchy ». Il y est prévu un CUS de 0.8, soit plus élevé que celui de la parcelle des opposants.

Par conséquent, si le plan de quartier « Au Record d'Ouchy II » devait entrer en vigueur tel qu'il a été mis à l'enquête, la parcelle 2387 des opposants se retrouverait complètement isolée de la planification applicable aux parcelles voisines, dès lors qu'elle se trouve dans l'angle bordé par la Rue du Villars et l'Avenue du Tir fédéral. Cela va à l'encontre d'une planification cohérente du territoire. Il se justifie au contraire d'intégrer la parcelle 2387 dans le projet de plan de quartier querellé, afin de créer un ensemble architectural harmonieux apportant une réelle plus-value à l'ensemble de la surface des parcelles 656 et 2387 et, corollairement, aux futurs habitations et commerce qui s'y trouveront.

2/ Le rapport d'aménagement 47 OAT du 7 novembre 2017 prévoit que le plan de quartier querellé *« représente une opportunité de réponse à son besoin de places d'accueil de la petite enfance, ainsi qu'à sa croissance démographie, à proximité immédiate de la ligne M1, dans un tissu urbain bien irrigué en service et équipement commerciaux, et sur un site en zone à bâtir équipé, qui est propice à recevoir un tel projet »* (page 10).

Il précise la situation géographique de la parcelle 656 est située dans un environnement dynamique qui est promis à d'important changement dans les prochaines années, ce qui justifie une densification, dont la cible est un IUS de 1.25, ce qui respecte les densités minimales préconisées par le PALM (page 11).

Cela étant et compte tenu des explications données au chiffre 1 ci-dessus, il est incompréhensible que la parcelle 2387, dont le CUS est de 0.64 au maximum, ne soit pas intégrée au plan de quartier « Au Record d'Ouchy II » compte tenu de son emplacement. L'inégalité de traitement entre les parcelles 656 et 2387 est évidente.

3/ Le plan de quartier querellé prévoit que le futur bâtiment qui sera situé dans l'air d'implantation A3, situé à 5 mètres de la limite de la parcelle des opposants, pourra avoir une hauteur de plus de 20 mètres.

Auquel cas, l'actuel bâtiment construit sur la parcelle des opposants et le futur bâtiment qui sera situé dans l'air A3 projetée présenteraient une différence de hauteur de 9 mètres alors qu'ils sont situés dans le même périmètre, à moins de 15 mètres l'un de l'autre.

Cette différence va à l'encontre de l'objectif principal de l'adoption d'un plan de quartier, à savoir créer un ensemble architectural harmonieux, dès lors qu'elle sera nettement visible depuis tous les alentours situés à proximité des parcelles 656 et 2387.

4/ De plus, la construction d'un bâtiment de plus de 20 mètres sur l'aire A3 envisagée empêcherait les opposants de construire un bâtiment plus haut que l'actuel immeuble sis sur leur parcelle, compte tenu de la distance qui séparerait ces deux bâtiments, dans l'hypothèse où une densification de la parcelle 2387 était adoptée ultérieurement.

Les possibilités de densification sur la parcelle 2387 seraient ainsi fortement réduites, voire inexistantes, ce qui violerait le principe de l'égalité de

traitement dès lors que la parcelle 656 verrait ses possibilités de bâtir augmenter du double si le projet mis à l'enquête était adopté.

L'intégration de la parcelle 2387 au projet de plan de quartier litigieux est dès lors nécessaire. La modification de l'implantation de l'aire A3 à une distance plus élevée de la limite de propriété à l'Est de la parcelle 656 est indispensable, à défaut de quoi, ladite implantation et la planification projetée serait arbitraire.

Subsidiairement, la hauteur de plus 20 mètres susmentionnée doit être réduite pour être en adéquation avec la hauteur autorisée sur la parcelle 2387 des opposants.

5/ L'accès en voiture et à pied à la parcelle 656 envisagé par le projet de plan de quartier n'est pas adapté.

En effet, la route d'accès privée située au Sud de la parcelle des opposants, accessible depuis l'avenue du Tir fédéral, n'est pas grevée d'une servitude de passage en faveur de la parcelle 656. En outre, la Rue du Villars ne permet pas d'accéder à la parcelle 656 par le Nord.

Cela implique que les véhicules qui souhaiteront rejoindre la parcelle 656 devront rejoindre la Rue de Bassenge situées environ 300 mètres plus bas que le chemin d'accès privé de la parcelle 2387, puis remonter la Rue de Bassenge sur une distance de 300 mètres, jusqu'à atteindre la parcelle 656.

Puis, compte tenu de l'aire de verdure et de l'aire de dégagement et de circulation projeté par le plan mis à l'enquête, les véhicules devront tourner à droite de 90° pour s'engager sur le chemin d'accès situé au Sud de la parcelle 656, puis tourner à nouveau de 90° à gauche pour se parquer en dehors de l'assiette de la servitude de passage et à pied ID 010-2006/001447 (dont il sera question plus bas).

Pour ressortir, les véhicules devront manœuvrer sur l'assiette de ladite servitude, réemprunter le chemin privé pour accéder à la Rue de Bassenge et, enfin, accéder à la Rue du Villars. Cela paraît particulièrement inadapté, notamment pour les parents qui déposeront leurs enfants le matin et viendront les chercher en fin de journée.

Il serait nettement plus adéquat d'emprunter le chemin d'accès privé situé au Sud de la parcelle 2387 pour rejoindre depuis l'avenue du Tir fédéral. Le

parcours ne serait que de ... 50 mètres ! En outre, la création d'une zone de dépose rapide, construite parallèlement au chemin d'accès en question, serait bien plus adaptée et réduirait considérablement les manœuvres.

Ces difficultés d'accès sont relevées à plusieurs reprises par l'étude de trafic du 7 novembre 2017 du bureau Team + Mobilité SA. Cette étude relève notamment au point 9 en page 17 : *« Il serait néanmoins opportun que la parcelle 656 soit au bénéfice d'une servitude de passage à travers la parcelle voisine no 2387, qui s'intercale entre elle et l'avenue du Tir Fédéral »*.

S'agissant des piétons, les mêmes problématiques d'accès se posent. Compte tenu de la configuration actuelle des lieux, la confusion est déjà immense. En effet, l'étude de trafic mentionne au point 7.1 au sujet des cheminements piétonniers : *« Le plan de quartier s'inscrit dans un réseau piétonnier bien équipé et sécurisé. [...]. Par ailleurs, les piétons peuvent utiliser le chemin longeant le bord sud de la parcelle voisine no 2387 pour rejoindre rapidement l'avenue du Tir-Fédéral et la station de métro m1 »*.

Or, le chemin **privé** dont il est fait état **n'autorise pas** les piétons qui le désirent de l'emprunter, que ce soit pour rejoindre la parcelle 656 ou pour atteindre l'avenue du Tir-fédéral. Les piétons devront alors longer l'avenue du Tir Fédéral le long de la parcelle 2387, puis la Rue du Villars au Nord, pour accéder à la parcelle 656.

Cela démontre la nécessité de planifier l'affectation des parcelles 656 et 2387 par un seul et unique plan.

6/ La parcelle 656 est grevée d'une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques (ID 010-2006/001447 ; cf. pièces ci-jointe) en faveur de la parcelle 2387. Les usagers de cette servitude ont le droit d'emprunter le tracé figuré en jaune sur la parcelle 656, correspondant à la route privée situé au Sud de cette dernière.

Les futurs aménagements qui seront réalisés sur la parcelle 656 devront irrémédiablement respecter le tracé de la servitude en question, ce qui entraînera des difficultés importantes liée aux aménagements à construire.

Une planification englobant la parcelle 2387 dans le plan de quartier « Au record d'Ouchy II » permettrait de résoudre ces problèmes en amont.

7/ Le projet de plan de quartier litigieux suppose un remaniement parcellaire de la parcelle 656, en ce sens qu'une surface d'un mètre environ, située le long de la limite Ouest de ladite parcelle, devrait être cédée au domaine public.

Or, l'assiette de la servitude ID 010-2006/001447 en faveur du bien-fonds des opposants serait directement impactée dès lors qu'elle serait réduite du mètre cédé.

En outre, la patte d'oie permettant aux usagers de la servitude en question ne leur permettrait plus de bénéficier de l'espace suffisant pour rejoindre la Rue de Bassenge. Ils devraient ainsi empiéter la parcelle 656, en dehors de l'assiette de la servitude, ce qui constituerait un trouble à la propriété et pourrait être interdit par le propriétaire de la parcelle 656.

Dès lors, en cas d'acceptation, le projet de plan d'affectation et son remaniement porterait atteinte à la servitude susmentionnée de manière illicite.

A nouveau, une planification globale permettrait de résoudre ce problème en amont.

8/ Au Nord des parcelles 2343, 2342 et 658 se trouve un chemin d'accès privé, accessible depuis l'Avenue du Tir fédéral, donnant sur un parking non couvert d'une cinquantaine de place de parc et menant sur la Rue de Bassenges. Quant à la parcelle 2387, elle accueille déjà une vingtaine de places de parc extérieures. L'environnement situé à proximité de la parcelle 656 est dès lors déjà largement équipée de place de parcs extérieurs.

Or, à l'Ouest de la parcelle des opposants se trouve une rampe d'accès menant à un parking-souterrain situé sous la parcelle 2387. Cette dernière pourrait servir de rampe d'accès à une extension du parking-souterrain déjà existant, à créer cette fois sous la parcelle 656.

L'emprise bitumineuse sur la parcelle 656 serait par conséquent largement réduite, en faveur d'espaces verts plus importants.

Pour ce motif également, le plan de quartier litigieux ne doit pas être approuvé et doit intégrer la parcelle 2387 des opposants.

9/ En page 15 du rapport 47 OAT, il est fait mention de la nécessité d'adapter le carrefour du giratoire adjacent à la parcelle 656, à l'horizon 2030, ce qui permettrait aux usagers de la route d'accéder à la parcelle 656 depuis la Rue du Villars directement.

Or, le chemin d'accès privé situé au Sud de la parcelle des opposants permettrait déjà aujourd'hui d'accéder de manière tout à fait adéquate à la parcelle 656, depuis l'avenue du Tir Fédéral. Cela éviterait à la Commune de devoir assumer des coûts supplémentaires pour adapter le carrefour susmentionné.

10/ Il y a enfin lieu de relever que les opposants n'ont pas été interpellés par la Municipalité ou ses services dans le cadre de l'élaboration du projet de plan de quartier litigieux.

Le rapport 47 OAT est ainsi faux lorsqu'il indique, en page 18, que les propriétaires des parcelles voisines, dont les opposants font partie, n'ont pas à être intégrées dès lors qu'ils n'auraient pas l'intention de développer à court et moyen termes.

Au contraire, dans la mesure où la parcelle 2387 des opposants était intégrée au projet litigieux, ils envisageraient sérieusement de construire plusieurs étages supplémentaires sur le bâtiment déjà existant sur leur parcelle. Ils sont en outre ouverts à d'autres mesures d'aménagement afin de densifier la parcelle 2387.

Les interpellations du propriétaire de la parcelle 656 n'ont en outre pas portées sur l'élaboration d'un plan de quartier commun adapté aux deux parcelles, mais insistaient sur la nécessité de régler la problématique liée à la servitude de passage ID 010-2006/001447 et à la possibilité de créer une servitude de passage pour véhicules et à pied grevant la parcelle des opposants et en faveur de la parcelle 656.

Pour tous ces motifs, le projet de plan de quartier tel qu'il est mis à l'enquête ne doit pas être accepté.

Les opposants se réservent le droit de compléter leurs moyens ultérieurement.

Enfin, MM. Bonzon souhaitent, conformément à l'art. 40 LATC, qu'une séance soit organisée entre les représentants de la propriétaire de la parcelle 656, la Municipalité et les services communaux, afin de pouvoir établir un projet de plan

de quartier qui soit cohérent et qui créée un ensemble architectural unique et harmonieux pour les parcelles 656 et 2387.

Je vous saurai dès lors gré de bien vouloir m'indiquer si et quand une telle rencontre pourrait avoir lieu.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.

Stéphane Luginbühl, av.

Annexes :
- procuration
- extrait du registre des droits de la servitude de passage ID 010-2006/001447

OAV
ORDRE DES AVOCATS VAUDOIS

PROCURATION

Les soussignés, **Jean-Philippe Bonzon, Jean-Maurice Bonzon et Eric Bonzon,** déclarent donner mandat à titre individuel à **Me Stéphane Luginbühl,** avocat, rue Etraz 10, case postale 7239, à 1002 Lausanne, membre de l'Ordre des avocats vaudois, aux fins de les représenter et d'agir en leurs noms pour défendre leurs intérêts dans le cadre suivant : **parcelle 2387 à Ecublens – Plan partiel d'affectation « Au Record d'Ouchy II ».**

La présente procuration comporte les **pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat,** en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, consulter et se faire délivrer des copies ou extraits de tous registres officiels, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le mandataire peut **se faire remplacer**, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

Il accepte le fait que toute correspondance peut être transmise par **courrier électronique** non crypté, sachant que ce moyen n'offre pas toutes les garanties de confidentialité du courrier postal.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes **provisions** nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous **frais** avancés par le mandataire et à acquitter ses **honoraires et débours**és.

Le (la) soussigné(e) s'engage à communiquer à son mandataire tout **changement d'adresse** de domicile et veillera à communiquer au mandataire les coordonnées nécessaires pour que ce dernier puisse l'atteindre utilement.

Le présent mandat peut être **résilié** par chacune des parties en tout temps.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de **détruire les pièces** du dossier.

Pour tous **différends ou litiges** qui résulteraient du présent mandat, le mandant déclare accepter expressément la **compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.**

Ainsi fait à Lausanne, le 5 septembre 2019

Jean-Maurice Bonzon **Jean-Philippe Bonzon** **Eric Bonzon**

Extrait du registre des droits

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Servitude	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques ID 010-2006/001447
Registre foncier	La Côte (district de Morges)
Date de création	04.08.2006
No d'affaire	010-2006/2276/0

Données générales

Droit ID	Servitude ID 010-2006/001447
Description	Passage à pied, pour tous véhicules et canalisations quelconques
Observation	
Valeur totale	
Date d'échéance	

Grevé/bénéficiaire

Fonds servants	Fonds dominants ou bénéficiaires
B-F Ecublens/656	B-F Ecublens/2387

Fonds dominants indéterminés (DI) et dominants servants indéterminés (CD)

Aucun(e)

Affaires en suspens

Affaires du journal jusqu'au 28.08.2018 007-2018/3092/0

PLAN CADASTRAL - Mutation

06/02276
ID 2006/1447

COMMUNE D' ECUBLENS

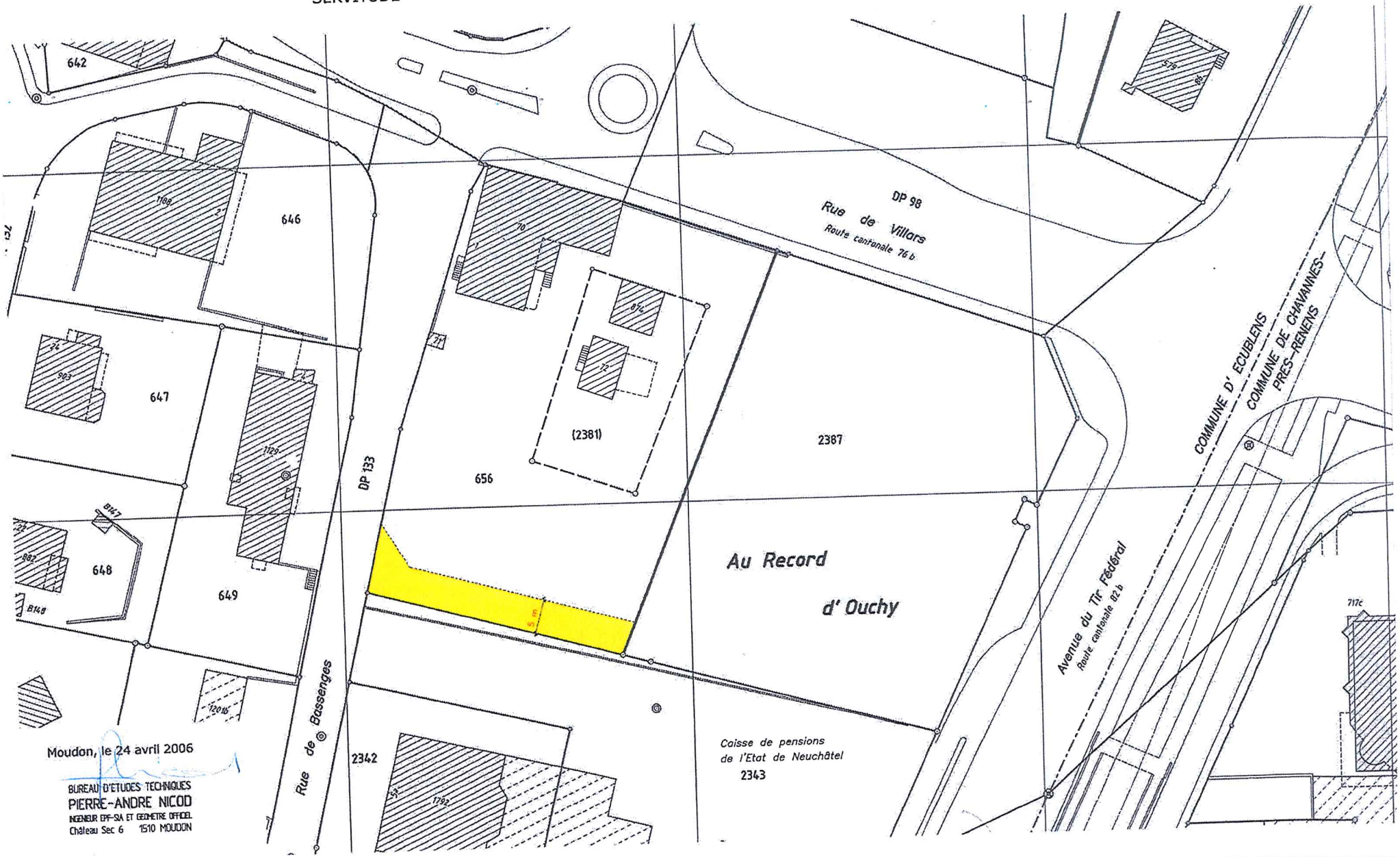
Plan 168 / 9
ECHELLE 1:500
COORDONNEES 533 030 / 153 410

No. du RF :
Dossier technique : 4067
Mensuration numérique

SERVITUDE A CONSTITUER
PASSAGE A PIED ET POUR TOUS VEHICULES
Fonds dominant: Parcelle 2387
Fonds servant: Parcelle 656
Exercice: selon tracé figuré en jaune

CHARGE FONCIÈRE

SERVITUDE



Moudon, le 24 avril 2006

BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES
PIERRE-ANDRE NICOD
INGENIEUR EPF-SIA ET GEOMETRE OFFICIEL
Château Sec 6 1510 MOUDON