

Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la Commission permanente d'urbanisme au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 07-2024 — Adoption du plan d'affectation «Clergère-Gare» et de son règlement

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

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie le 7 mai 2024, de 18h45 à 21h45 dans la salle de conférence du 1^{er} étage du bâtiment de la Damataire pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de ses recommandations.

Sous la présidence de M. Remo Kuonen, elle était composée de Mmes Valentine Cardis, Carinne Domingos, Alexandra Freise, Nadia Privet, Florence Steinhauslin (déléguée CoGes) et de MM. Olivier Constantin, David Contini, Patrick Du Bois (suppléant), Roland Du Bois, Thomas J'espère (suppléant), Leonardo Kardum (suppléant), Sébastien Lévy (suppléant), Yassin Nour, Dimitri Simos (suppléant), Philippe Slama.

Mmes Sophie Cuendet du Roy, Pauline Tafelmacher et MM. Jean-Marc Duvoisin, Sébastien Wolleb (suppléant) étaient excusés.

L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet, Municipal, DUE, Etienne Rass, chef de service, DUE, Vincent Chardonnens, adjoint au chef de service, responsable de l'aménagement du territoire, DUE et Fabio Meszaros, urbaniste, DUE.

1. OBJET DU PREAVIS

La Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le plan d'affectation (ci-après PA) «Clergère-Gare » et son règlement.

2. EXAMEN DU PREAVIS

Mme Nadia Privet annonce qu'elle se récuse lors de l'examen de la levée de l'opposition de Pully Patrimoine en raison de son appartenance à cette association. En revanche, elle participe à l'examen du préavis puisqu'elle n'a pas d'intérêts personnels. Elle agit en raison d'un intérêt collectif qu'un conseiller se doit de porter publiquement.

M. Jean-Marc Duvoisin annonce qu'il se récuse en raison de ses relations de famille avec une partie opposante.

Rappelons que ce PA a déjà fait l'objet de 3 séances de la Commission permanente d'urbanisme (cf. rapport de la CPU sur le préavis 05-2023) et d'un débat devant le Conseil communal le 26 avril 2023.

Toutes les discussions préalables ont permis d'aplanir certaines inquiétudes et de répondre à des interrogations qui ont conduit la Municipalité à revoir en partie ce PA et à soumettre des propositions d'adaptation. M. Girardet souligne que ce PA est probablement un des plus importants de ces dernières années en raison de sa situation au cœur de Pully avec des enjeux divers. Le centre de Pully doit être dynamisé pour que les commerces perdurent et que la vie collective soit animée. Ce PA est l'occasion d'éviter à Pully de devenir une cité-dortoir. Précisons également que la mise à l'enquête publique d'un plan d'affectation déclenche un délai de 2 ans durant lequel il doit être soumis au Conseil communal. Ainsi, le PA Clergère-Gare doit impérativement être traité par notre Conseil avant fin juin 2024, sans quoi toute la procédure devrait être renouvelée. La Municipalité a donc choisi de proposer des amendements au projet initial qui vont dans le sens des discussions antérieures de la commission et du Conseil communal. Ensuite, le règlement éventuellement modifié dans le cadre de la présente séance du Conseil communal sera soumis à une enquête publique complémentaire.

Chapitre 1 : objet du préavis

Aucun commentaire.

Chapitre 2: Préambule

Aucun commentaire.

Chapitre 3: Contexte

Il est souligné que la galerie marchande de la gare reste inscrite dans la contrainte du plan d'affectation du Pré-de-la-Tour et ne fait pas partie du présent PA. Par ailleurs, comme indiqué dans la réponse au postulat Tafelmacher, le PA Tirage-Gare est abandonné.

Comme la dernière parcelle « verte » située dans le périmètre E disparaît dans le cadre de ce PA, une réflexion visant à compenser cette zone de verdure et de fraîcheur au centre a-t-elle été entreprise ? M. Girardet rappelle que ce périmètre n'a jamais été pensé comme un parc convivial et accessible facilement au public. Cette parcelle a été laissée en l'état dans l'attente de son utilisation. Peut-être peut-on envisager ultérieurement une place de la Gare avec plus de verdure comme zone tampon !

Avec la surélévation des bâtiments et la création d'un front le long de la rue du Village, ne va-t-on pas construire un « château-fort » autour de la place Neuve et du centre ? M. Girardet estime que, si l'on veut considérer le centre de Pully comme un lieu où l'on travaille, où la vie commerciale est dynamique, il faut une certaine densité d'activités ; le monde attire le monde ! Le centre de Pully doit vivre pour lui-même, sans quoi le pouvoir d'attraction de Lausanne en fera une zone périphérique sans animation. Les surélévations offriront la possibilité d'avoir aux rez-de-chaussée des activités commerciales et au 1^{er} étage d'autres types d'activités au service de la population afin de dynamiser le centre.

Ce PA qui se situe entre une station RER et le BHNS (PP8) renforce son intérêt et la stratégie de la Municipalité qui souhaite mettre la parcelle 11 en DDP dont la justification est établie par sa centralité. La recherche d'un partenaire pour développer un programme selon les objectifs de la Municipalité sera certainement facilitée par la situation de la parcelle.

Chapitre 4 : Plan d'affectation

Concernant la parcelle 11 (propriété de la commune), son utilisation est clairement mise en question. Veut-on l'utiliser pour construire ou la maintenir en zone verte ? Il est rappelé que le Plan d'affectation du Pré-de-la-Tour prévoyait déjà la possibilité de bâtir sur ce périmètre. A l'époque, il comprenait 2 parcelles sur lesquelles étaient construites 2 petites maisons. Il serait donc possible en l'état actuel d'édifier un immeuble, mais qui serait toutefois nettement moins haut que celui autorisé par le PA qui nous est soumis. Notons encore que le contexte des années 60 est totalement différent de celui d'aujourd'hui puisque l'on souhaite densifier pour éviter le mitage du territoire. La réflexion se rapporte plutôt à la limitation de la hauteur des bâtiments pour diminuer les îlots de chaleur. Certains estiment que des zones ont été ciblées pour la densification et qu'il est préférable d'envisager des

constructions dans celles déjà fortement impactées par le bâti. Il est toutefois relevé que la densification envisagée du centre est aujourd'hui déjà très forte et qu'il est malgré tout extrêmement difficile de susciter une véritable animation, de développer la convivialité et l'intérêt général des habitants.

Le changement de style de vie est une réflexion assez récente de ces dernières années qu'il est essentiel de prendre en considération. Certes, il s'agit d'éviter la reconstruction d'un bourg médiéval ! Cependant, tel est un peu le cas avec ce PA puisqu'il s'agit de construire la ville sur la ville. Relevons par ailleurs que la densification des centres-villes évite aussi des déplacements et encourage l'usage des infrastructures des transports publics lorsqu'ils sont bien desservis comme à Pully. Par ailleurs, ce ne sont pas les volumes supplémentaires envisagés qui vont créer des îlots de chaleur au centre, car ils existent déjà, par exemple à la place Neuve et à la place de la Clergère où les infrastructures sont présentes et sont pérennes. En fait, la densification doit être entreprise de manière consciencieuse et appropriée en intégrant constamment cette préoccupation avec par exemple la conception de bâtiments équipés de substrats en toitures qui permettent une meilleure rétention d'eau, des matériaux avec un effet albedo, etc.

Examen du règlement du PA

Les articles et les alinéas ne faisant pas l'objet de proposition d'amendement sont considérés comme adoptés.

Article 1: But du plan

3 buts avaient été amendés à l'occasion des débats précédents : le périmètre, les espaces libres en cœur d'îlot et l'activité économique dans le PA.

La Municipalité propose de maintenir le 1^{er} amendement tel quel, d'adapter les dispositions sur les espaces ouverts de manière à préciser l'intention, c'est-à-dire d'assurer la végétalisation des espaces libres dans le périmètre du PA et de garder le principe du 3^e amendement formulé, mais en supprimant la référence à des affectations très précises qui ne peuvent pas être définies par le PA.

Alinéa 1. Propositions :

« - de renforcer la liaison piétonne entre les secteurs de la Clergère, de l'avenue du Tirage et le bourg historique ; »

Décision : l'amendement est adopté à l'unanimité

« - d'assurer la végétalisation des espaces libres de construction ; »

Décision : l'amendement est adopté à l'unanimité

« - de favoriser l'activité économique et les prestations au service de la population. » Décision : l'amendement est adopté à l'unanimité

Article 5 : Destination des périmètres d'implantation des constructions

La Municipalité a-t-elle l'intention de développer une UAPE, une crèche ou d'autres activités semblables, notamment sur la parcelle 11 ? Cela est effectivement tout à fait possible, mais, pour l'instant, il n'y a pas encore de réflexions sur le programme exact de la destination des constructions. Le cas échéant, il est préférable d'émettre un vœu pour inciter la Municipalité à aller dans le sens désiré.

Décision : l'article est adopté tel quel

Article 6 : Logements d'utilité publique

Si on limite l'affectation du périmètre d'implantation des constructions E et qu'on n'autorise pas le logement, il faut amender la disposition relative aux LUP. Il s'agit de revoir la disposition qui déterminait une pondération proportionnelle aux gains en droits à bâtir pour chaque propriétaire. La Municipalité propose donc de fixer une règle plus générale qui permet de calculer la proportion de LUP imposée sur les surfaces supplémentaires octroyées par le PA. Les surfaces correspondent finalement à l'effort demandé initialement, mais la

formulation est simplifiée.

Alinéa 1. Proposition:

« 1 Au minimum 50% des surfaces de plancher nouvellement octroyées et dédiées au logement doivent être réservées à la réalisation de logements d'utilité ... » Décision : l'amendement est adopté à une large majorité

Si des logements existants correspondent déjà aux critères des LUP, il doit être possible de les désigner comme tels. Il s'agit en fait de profiter du bâti et, finalement, de protéger les loyers à long terme.

Alinéa 2. Proposition :

« 2 Dans les cas d'agrandissement de bâtiment, les logements existants correspondant aux critères de la LPPPL peuvent être désignés et comptabilisés dans les surfaces définies à l'alinéa 1. »

Décision : l'amendement est adopté à une large majorité

Article 13 : Façades

L'amendement envisagé initialement par la commission est repris.

Alinéa 1. Proposition:

« ... et le choix des matériaux et des couleurs. »

Décision : l'amendement est adopté à l'unanimité.

Article 15: Constructions souterraines

Selon le projet initial, il est possible d'implanter les constructions souterraines sur l'ensemble de la parcelle. Or, l'esprit est de les limiter aux constructions en surface. La Municipalité propose de maintenir le principe, mais en reformulant la disposition en faisant référence au périmètre d'implantation des constructions et en la rendant impérative.

Alinéa 1. Proposition :

« 1 Les constructions souterraines doivent s'implanter dans les périmètres d'implantation des constructions. Leur surface doit être limitée au minimum indispensable. » Décision : l'amendement est adopté à l'unanimité

Article 18: Aire de dégagement

La Municipalité propose de rédiger cette disposition en concordance avec le PP8 relatif à l'avenue de Lavaux qui a été mis à l'enquête en 2023. Elle estime qu'il serait préférable de ne pas faire référence à la perméabilité des parcelles qui se chevauchent et de consacrer le principe selon lequel les espaces des zones de dessertes doivent favoriser la diminution des îlots de chaleur urbains et l'infiltration des eaux pluviales.

Alinéa 1. Proposition:

« 1 L'aire de dégagement est destinée à la circulation des piétons, des vélos, ainsi que des véhicules motorisés dans les secteurs prévus par le plan.

Décision: L'amendement est adopté à une large majorité

Remarque : l'alinéa 2 reste inchangé

Alinéa 3 (nouveau): Proposition

« 3 Les aménagements doivent favoriser la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'infiltration des eaux pluviales. »

Décision : l'amendement est adopté à une large majorité

Article 28: Energie et performance thermique des bâtiments

La Municipalité propose de simplifier le libellé en faisant référence plutôt à l'empreinte carbone dans la construction et à certains exemples. La formulation impérative n'est pas envisageable en raison de la très probable évolution des normes.

Alinéa 1. Proposition:

« 1 La Municipalité incite à concevoir et maintenir les constructions de manière à minimiser leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie (p. ex. par le réemploi des matériaux de construction, le recours à des matériaux bas carbone, la conception bioclimatique, etc.). »

Décision : l'amendement est adopté à l'unanimité

Il est proposé d'ajouter une référence relative à la couverture des besoins grâce aux agents énergétiques renouvelables.

Alinéa 2. Proposition

« 2 Elle recommande l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur et en électricité. La planification énergétique... »

Décision: L'amendement est adopté à l'unanimité.

Article 30 (nouveau): Gabarits

La Municipalité propose de reprendre le souhait de la commission pour la pose de gabarits, aussi bien pour les nouvelles constructions que pour les agrandissements ou les surélévations. *Alinéa 1. Proposition:*

« 1 Pour chaque mise à l'enquête de nouvelles constructions, d'agrandissement ou d'élévation de constructions existantes des gabarits physiques seront mis en place et cela durant toute la durée de la mise à l'enquête. » Décision: Le nouvel article est adopté à l'unanimité

Article 31 (nouveau) : Accessibilité des personnes à mobilité réduite

La volonté initiale de la commission d'introduire une disposition stipulant l'obligation de prendre en considération les problèmes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite est reprise, mais sans les références aux différentes prescriptions en vigueur actuellement qui sont susceptibles d'évolution.

Alinéa 1. Proposition

« 1 Les bâtiments et les aménagements extérieurs doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). »

Décision: le nouvel article est adopté à l'unanimité

Remarques: les articles anciennement 31 et 32 deviennent articles 33 et 34.

Examen du plan d'affectation

Le plan initial a fait l'objet de 2 principales adaptations qui concernent les parcelles 18 et 8.

La PPE située dans le périmètre F (parcelle 18) est l'une des opposants au PA en raison des nouveaux droits à bâtir supplémentaires attribués. Comme les propriétaires ne veulent en aucun cas les utiliser, ils considèrent qu'il serait totalement infondé de les soumettre aux taxes qui y sont liées. La Municipalité estime qu'il est donc inutile d'attribuer des droits à bâtir supplémentaires qui ne seront jamais réalisés. Elle propose donc de confirmer la constructibilité actuelle du périmètre F et de le maintenir dans le PA telle quelle. Il est ainsi adapté aux droits à bâtir existants et l'altitude maximale actuelle est confirmée (cf. plan annexé avec indications en rouge).

Décision : la modification est adoptée à l'unanimité

L'autre modification du plan se rapporte au front bâti au sud. L'idée est de briser le front continu des constructions sur les périmètres D et E le long de la rue du Village tout en permettant la réalisation de 2 niveaux sur la parcelle 8. Cela induit un abaissement de l'altitude maximale des constructions et une réduction des droits à bâtir dans le périmètre D (cf. plan annexé avec indications en rouge).

Décision: la modification est adoptée à l'unanimité

Chapitre 5 : Procédure

5.3.1. Opposition de l'association Pully Patrimoine (APP) (cf. annexe B1)

Mme Nadia Privet se refuse pour l'examen de cette opposition.

Décision : l'opposition est levée par 12 voix contre 0

5.3.2. *Opposition de Me Pierre-Xavier Luciani au nom de la PPE Pré de la Tour 10* (cf. annexe B2)

Décision : L'opposition est levée par 11 voix contre 1 et 1 abstention

5.3.3. *Opposition de l'association transports et environnement (ATE)* (cf. annexe B3)

Décision : l'opposition est levée par 13 voix contre 0

5.3.4. *Opposition de l'association Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif (PUHI)* (cf. annexe B4)

Décision : l'opposition est levée par 7 voix contre 3 et 3 abstentions

Chapitre 6 : Communication

Aucun commentaire.

Chapitre 7 : Programme de législature

Aucun commentaire.

Chapitre 8 : Conclusions

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) recommande au Conseil communal, par 11 voix contre 2, d'adopter les conclusions du Préavis no 07-2024 comme suit:

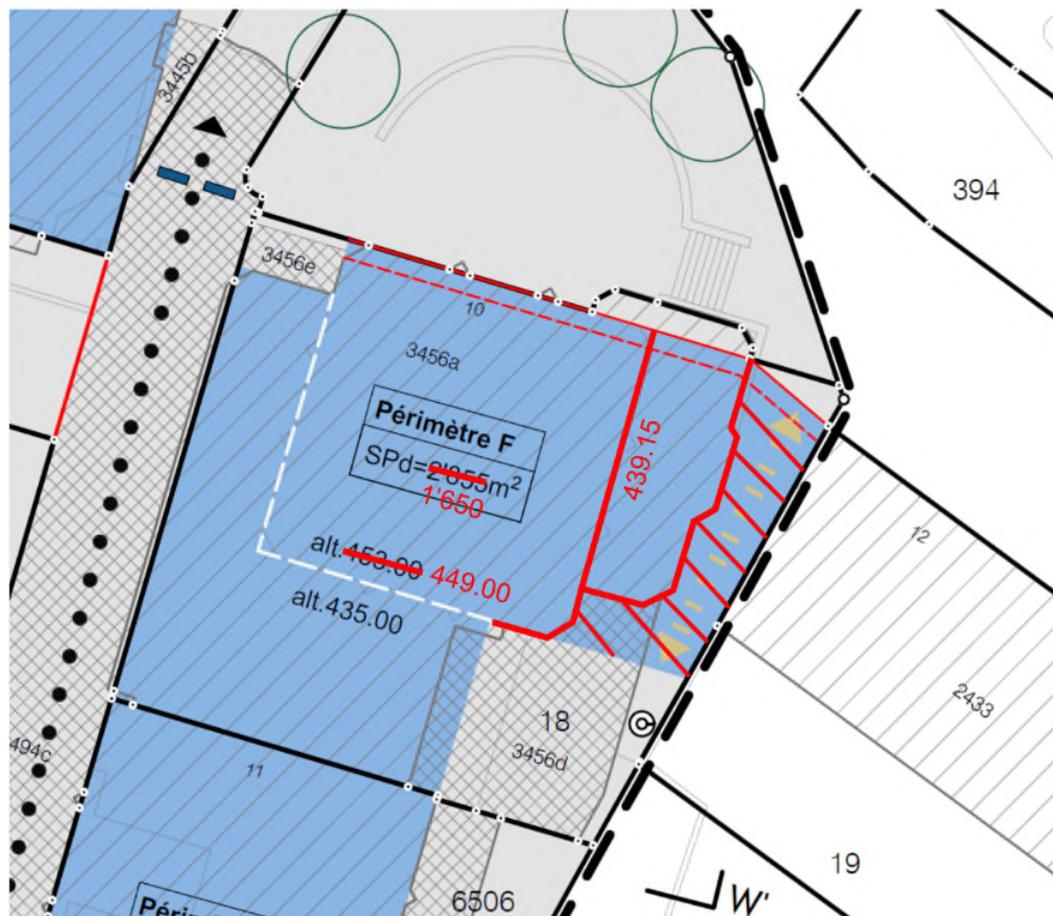
1. d'adopter le projet de plan d'affectation « Clergère-Gare » et son règlement amendés;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions au plan d'affectation « Clergère-Gare » et son règlement.

Pully, le 22 mai 2024 Pour la Commission, le président

Remo Kuonen



Périmètre d'implantation des constructions F (Parcelle 18) - proposition de modification de la Municipalité

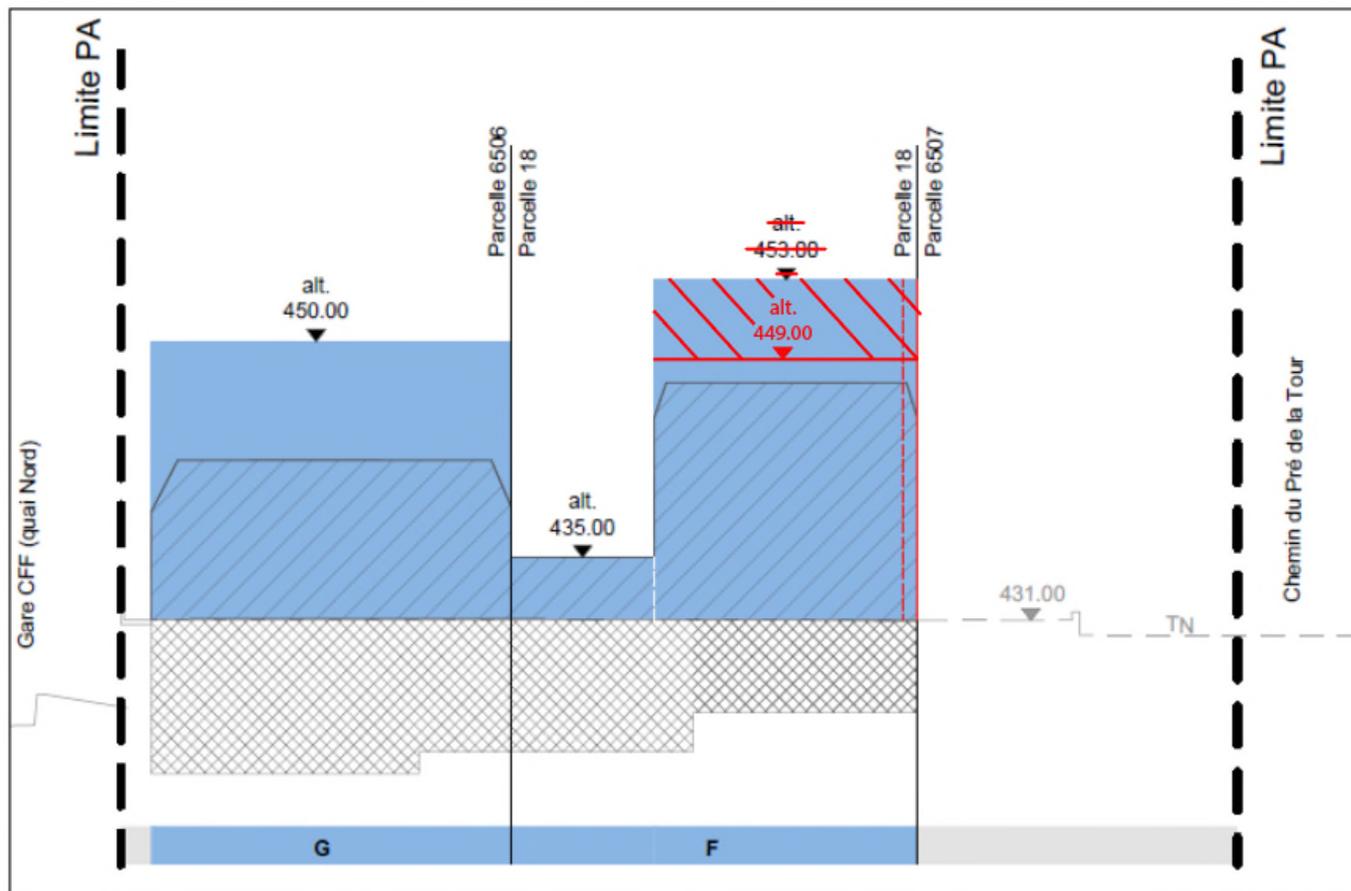


Plan de détail



Périmètre d'implantation des constructions F (Parcelle 18) - proposition de modification de la Municipalité

Coupe ZZ'





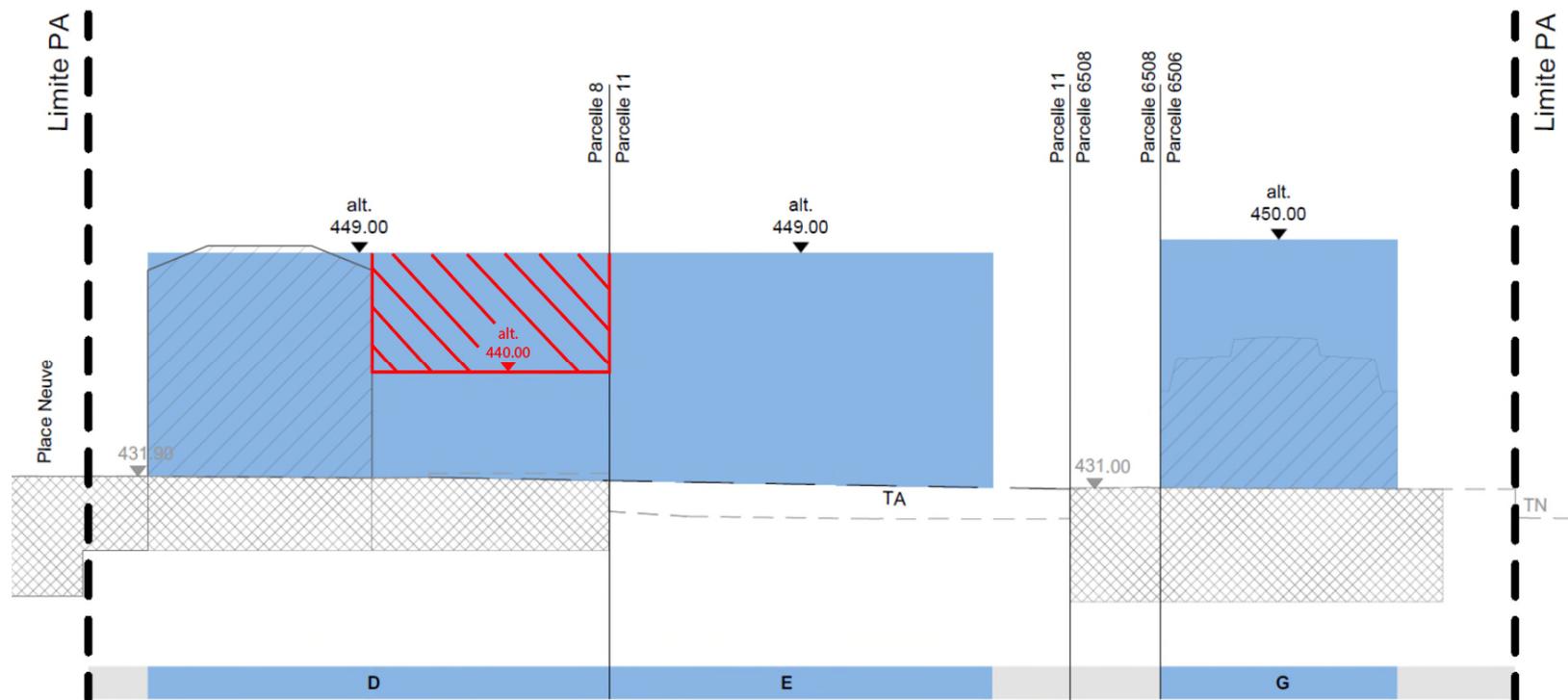
Périmètre d'implantation des constructions D (Parcelle 8) - proposition de modification de la Municipalité



Plan de détail



Périmètre d'implantation des constructions D (Parcelle 8) - proposition de modification de la Municipalité



Coupe WW'