



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 05-2025 — Adoption du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et de son règlement, réfection et réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords

Crédit demandé CHF 3'050'000.00 TTC

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

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie le 10 mars 2025, de 18h45 à 22h45 dans la salle de conférence du 1^{er} étage du bâtiment de la Damataire et le 17 mars 2025 de 20h30 à 22h00 au foyer de la Maison Pulliérane pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de ses recommandations.

Sous la présidence de M. Remo Kuonen, elle était composée de Mmes Carinne Domingos, Evelyne Campiche Ruegg (suppléante), Sophie Cuendet Du Roy, Nadia Privet, Pauline Tafelmacher, Florence Steinhäuslin (déléguée CoGe) et de MM. Olivier Burnet, David Contini, Patrick Du Bois (suppléant), Roland Du Bois, Jean-Marc Duvoisin, Thomas J'espère, Leonardo Kardum (suppléant), Sébastien Lévy (suppléant, exc. le 17.03.), Dimitri Simos, Philippe Slama, Sébastien Wolleb (suppléant, exc. le 17.03.).

Mme Line Zolliker et M. Olivier Constantin étaient excusés.

L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet, Municipal, DUE, Marc Zolliker (le 10.03.), Municipal, DTSI, Etienne Rass, chef de service, DUE, Vincent Chardonnens, adjoint au chef de service, responsable de l'aménagement du territoire, DUE et Valentin Pipoz, urbaniste, DUE (le 10.03.).

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) « Claire-Fontaine II » et son règlement. La CPU limite son examen uniquement au Plan d'affectation et à son règlement, ainsi qu'aux réponses de la Municipalité aux oppositions. Le crédit se rapportant à la réaffectation du Pont de la Panchaude et à ses abords est traité par la commission ad hoc, mais il est évident qu'il est étroitement lié à l'approbation du PA en raison de la participation du propriétaire du périmètre impliqué aux frais engendrés. Par ailleurs, comme les nouvelles liaisons piétonnes sont incluses dans le PA et que le pont de la Panchaude est déjà fermé depuis de nombreuses années, l'article 51 alinéa 2 impliquant un préavis de la commission à l'intention de la Municipalité ne semble pas nécessaire.

2. EXAMEN DU PREAVIS

Dans le but de sérier et de rationaliser les débats, la commission examine le préavis dans son ensemble et non chapitre par chapitre, puis chaque disposition du règlement et le plan d'affectation. Finalement, elle se prononce sur la recommandation de la levée de chaque opposition fondée sur les décisions de la commission relatives aux amendements au plan d'affectation et à son règlement.

Dans le cadre d'une brève introduction complémentaire au préavis, M. Girardet, souligne que ce préavis est particulier parce qu'il englobe, non seulement un PA, mais également une requalification d'un espace public attendant pour avoir un ensemble coordonné améliorant la qualité au niveau des cheminements entre le Centre de Pully, Rochettaz, le Nord et le Sud de la commune. Il s'agit également d'amener plus de qualité avec des espaces verts sur cette parcelle que l'on peut considérer aujourd'hui comme une « verrue ». L'intention est d'édifier sur ce périmètre un ou des bâtiments qui marquent l'entrée de Pully avec peut-être une construction emblématique. Il remarque que celle-ci, située entre une voie de chemin de fer et une route à fort trafic, impose des contraintes qui interdisent de prévoir des activités sensibles comme une crèche.

Chapitre 1 : objet du préavis

Les premières discussions y relatives entre le propriétaire et la commune ont débuté en 2010 en raison de la nécessité de procéder à des travaux assez lourds en relation avec la statique du bâtiment. L'octroi de droits à bâtir supplémentaires a été fondé sur l'existence d'un masterplan et de la situation centrale du périmètre impliqué. La Municipalité indique que l'US qui, en l'occurrence est plus que doublé par rapport à la situation actuelle, a été notamment déterminé par le site lui-même qui est destiné à une certaine densité et il est fondé sur des études de faisabilité architecturales volumétriques qui identifient le potentiel de densification.

Il est rappelé que ce PA est en cohérence avec le PDCom en cours de révision. Il s'inscrit dans le cadre du masterplan de 2013 relatif à la densification du centre de Pully. En outre, le postulat Tafelmacher se rapportant au moratoire des PA a fait l'objet d'une réponse de la Municipalité qui indiquait l'abandon de certains plans d'affectation et la poursuite de ceux qui étaient les plus avancés. Le masterplan du Centre stipule une certaine uniformisation de la hauteur des bâtiments dans la zone (rez + 5), sauf quelques exceptions possibles, notamment aux entrées de la ville ou à la gare où elle pourrait être plus élevée.

Chapitre 2-3: Contexte et situation

Comme le PA prévoit un trottoir continu sur l'avenue de Lavaux, mais aussi une ouverture dans le mur de soutènement, qu'il transforme totalement la zone, il est intimement lié à la réfection du pont de la Panchaude qui doit, un jour ou l'autre, de toute façon être assaini. En fait, il s'agit surtout d'offrir une liaison entre Rochettaz et le Centre. L'abandon du projet PP8 n'a aucune influence sur l'établissement de ce PA.

La sortie du garage n'est pas prévue sur l'avenue du Lavaux en raison de l'exploitation des TL et pour des raisons de sécurité. Il s'agit de favoriser au maximum l'usage de la mobilité active et des transports publics.

L'énergie grise économisée par la réhabilitation du pont de la Panchaude découle notamment du fait que la mise en place de la liaison désirée conduirait à une démolition de l'ouvrage et à une reconstruction d'une passerelle par exemple.

Chapitre 4: Principaux enjeux et objectifs

Selon la Municipalité, les contreparties à l'octroi de droits à bâtir supplémentaires sont essentiellement le gain d'un espace public nettement amélioré avec une offre de cheminements grandement bonifiés et la construction de 50% de LUP ainsi qu'une participation financière à la réhabilitation du pont. Il s'agit de bâtir une nouvelle entrée de la ville avec des commerces. Ce serait un nouvel espace de vie dont l'enjeu pour la ville est de procurer des possibilités d'usages différents. Certains s'étonnent du choix d'un tel édifice,

surtout remarquable par sa hauteur comme symbole d'entrée de Pully.

Il est précisé que, quelle que soit la décision prise par le Conseil communal, le propriétaire ne pourra pas conserver les appartements en l'état en raison de la vétusté du bâtiment. Soit il devra s'engager dans la démarche du plan d'affectation, soit entreprendre une rénovation lourde, soit décider que le bâtiment est insalubre et le fermer définitivement, soit encore entreprendre un projet en fonction des droits à bâtir actuels, mais alors évidemment sans LUP. La zone réservée ne s'applique pas aux plans d'affectation en cours ou en vigueur depuis moins de quinze ans. L'obligation actuelle de réserver 50% de pleine terre est appliquée par anticipation par l'administration, mais elle n'est pas encore entrée en vigueur.

Certes, même si pour l'instant il n'y a pas de plans architecturaux, la grande majorité des commissaires est fortement préoccupée par la volumétrie et la représentation visuelle de celle-ci dans le paysage pulliéran et demande à pouvoir se prononcer en connaissance de cause, même s'il est très difficile de déterminer l'emplacement des « points de vue ». Elle insiste pour obtenir des compléments de représentations virtuelles. Finalement, l'administration présente une série de projections basées sur un choix de points de vue multiples qu'elle estime pertinents permettant de se faire une idée de l'impact de la volumétrie des immeubles en cas d'utilisation maximale des possibilités de bâtir sur la base du PA soumis au Conseil et dans l'esprit de l'édification de deux bâtiments. Elle rappelle cependant qu'il existe un nombre infini de variantes de représentation.

Pour les commissaires, en définitive, l'alternative est l'édification d'une construction dont l'une est haute avec une emprise au sol plus faible ou une autre avec une hauteur moindre, mais une utilisation du sol plus ample, plus vaste. Certains estiment que, étant donné la hauteur maximale au centre de Pully qui se situe à « rez +5 », il n'y a aucune raison d'autoriser des constructions plus élevées.

Certains soulignent que, si le propriétaire ne dispose pas de droits à bâtir supplémentaires suffisants, il ne contribuera probablement pas aux coûts de réaménagement du pont de la Panchaude et des espaces publics. Toutefois, cette contribution est relativisée, compte tenu de l'IUS très élevé octroyé au propriétaire, même si ce dernier, dans le cadre de son projet, n'utilisera pas l'entier du gabarit octroyé.

Partant de l'idée que le PA prévoit 3 aires de construction avec une aire de construction supérieure 1 et une aire de construction supérieure 2 et après un long débat sur les cotes d'altitude, 3 variantes sont retenues pour faire l'objet d'une décision de principe :

1. «aires de construction supérieure 1 et 2 = « rez+5 »;
2. «aire de construction supérieure 1 = « rez+5 » et aire de construction supérieure 2 = « rez+7 »;
3. «aire de construction supérieure 1 = « rez+5 » et aire de construction supérieure 2 = « rez+8 ».

Décision : La variante 2 l'emporte contre la variante 1, par 7 voix contre 6.

Il est rappelé que dans le cadre de la solution choisie le maintien d'une surface de verdure de 35% du périmètre, dont 50% doit être de la pleine terre (actuellement 24% de la parcelle), doit absolument être maintenu. Dans le cadre du plan d'affectation 11% de pleine terre est utilisé uniquement pour le cheminement le long des voies du chemin de fer où il est impensable de développer une canopée de qualité.

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: Buts

Lorsqu'on indique : « créer un front sur l'avenue de Lavaux » cela signifie que l'objectif est de recréer un lien avec l'avenue qui n'existe absolument pas aujourd'hui, c'est-à-dire qu'il s'agit d'établir une relation entre la façade, le socle du bâtiment et la chaussée.

- Al. 2 paragraphe 2.

Proposition : « - de développer l'offre en logements au centre-ville. (biffer la fin) »

Décision : La proposition est rejetée par 7 voix contre 5 et 1 abstention

L'article est adopté sans modification

Article 4 : Destination de la zone mixte

L'article 29 précise les éléments liés à l'OPAM, mais ils devront de toute façon être indiqués de manière explicite. La demande de dérogations devra être effectuée sur la base d'un projet concret de mesures constructives puisque l'OPAM force l'évacuation à l'opposé des voies en cas d'accident majeur. Si on peut démontrer que le risque OPAM est maîtrisé, des dérogations peuvent être obtenues, mais pas au stade actuel.

Décision : l'article est adopté sans modification

Article 6 : Mesure de l'utilisation du sol

Alinéa 1 : Les 6900 m² de SPd peuvent parfaitement être validés, mais évidemment contraints par d'autres critères et ne jamais être utilisables. D'ailleurs, à Pully, plusieurs plans d'affectation n'ont pas réalisé l'entier des droits à bâtir octroyés. En l'état, il n'est pas possible d'évaluer l'influence exacte sur le nombre de m² des SPd découlant de la décision susmentionnée de la commission.

Le nombre d'habitants prévu dans le futur PA est calculé par rapport à la moyenne cantonale, ce qui représente 50 m² par habitant. A l'échelle de Pully, nous en sommes à 48 m² par habitant. Il faut donc comparer les 3380 m² actuels avec les 6100 m² prévu dans le PA.

Décision : l'alinéa 1 est adopté sans modification par 7 voix contre 5

Alinéa 2 : Les mesures mentionnées sont liées au respect de l'OPB et de l'OPAM. Il faut considérer que le périmètre se situe dans une zone très exposée avec d'un côté les voies de chemin de fer et de l'autre une route à grand trafic et que ces dispositifs sont indispensables. Il est cependant souligné que, dans le cadre du PACom et de son règlement actuellement en révision, les questions relatives aux loggias, balcons ouverts ou fermés, jardins d'hiver, etc. sont en cours d'examen.

Proposition : supprimer l'alinéa 2

Décision : La proposition est adoptée par 7 voix contre 6.

Article 9 : Affectations

Alinéa 1 : La proportion des SPd dédiée aux LUP est considérée comme inadéquate. Le propriétaire désireux de couvrir ses investissements devra augmenter d'autant les loyers des autres appartements, ce qui est contreproductif. Certains souhaitent maintenir 50% des SPd, mais alors de les affecter à du logement pour des étudiants en raison des excellentes connexions avec les transports publics et le site universitaire. Il est rappelé que le prix de location des LUP à Pully est actuellement fixé à fr 255.- le m² par année.

La construction de LUP n'est pas une obligation, mais leur éventuelle suppression dans le cadre de ce PA offrirait encore plus d'avantages au propriétaire, ce qui semble tout à fait disproportionné à une partie des commissaires qui relèvent également la difficulté à trouver des logements à prix abordables dans notre commune.

Propositions: 2 variantes sont soumises au vote, l'une étant d'abaisser le pourcentage des SPd consacré au LUP à 20% et l'autre de ne pas imposer la construction de LUP.

Décision à titre préliminaire : la proposition de consacrer 20% des SPd à des LUP l'emporte par 8 voix contre 1.

Décision définitive : la proposition de consacrer 20% des SPd à des LUP l'emporte contre la disposition du règlement prévoyant 50% des SPd à des LUP, par 6 voix contre 5 et 2 abstentions.

Article 11: Ordre des constructions

Cette disposition a pour vocation d'autoriser l'ordre contigu pour autant qu'un projet aille dans ce sens, sinon cela renvoie au règlement général qui interdit l'ordre contigu. Il s'agit d'offrir plus de souplesse. Des bâtiments non contigus devraient respecter une distance entre

eux de 5m.

Décision : l'article est adopté sans modification

Article 12: Distance entre bâtiments

Certains considèrent que la construction d'un bâtiment à seulement 5 m d'un autre sur la même parcelle est trop faible, car la séparation est inappropriée.

Proposition : « ... la distance minimale entre bâtiments est de 10m. »

Décision : La proposition est rejetée par 8 voix contre 2 et 3 abstentions

Article 16: Toitures

Actuellement, on oblige à végétaliser toutes les toitures et, dans le cas présent, tel ne serait pas le cas. Cependant, on autorise l'accessibilité à la toiture pour des activités de loisirs,

Proposition : supprimer l'alinéa 2.

Décision : la proposition est adoptée par 6 voix contre 5 et 2 abstentions

Article 18 : Surface de verdure

Alinéa 1. Proposition : «...Au minimum 40% de la surface de la parcelle est traitée en espaces verts,... »

Décision : La proposition est adoptée par 8 voix contre 5

Article 35 (nouveau): Gabarits

Proposition : « Des gabarits indiquant le volume futur des constructions seront implantés sur le site durant toute la période de mise à l'enquête du permis de construire. »

Décision: Le nouvel article est adopté par 11 voix contre 0 et 2 abstentions

Remarque: les articles anciennement 35-37 deviennent articles 36-38.

Examen du plan d'affectation

Le plan fait l'objet d'une modification des légendes pour les constructions supérieures comme décidées initialement par la commission (aire de construction supérieure 1 = « rez+5 » et aire de construction supérieure 2 = « rez + 7 »)

Décision: Le plan d'affectation amendé est adopté par 7 voix contre 6

Procédure

Etant donné qu'une grande partie des oppositions est fondée sur la hauteur des bâtiments jugée excessive, il est proposé de traiter les oppositions communément, d'autant que le projet a été largement modifié par rapport au projet initial . Néanmoins, avant de procéder à une décision sur leur levée ou non, les commissaires ont demandé encore un réexamen et une représentation virtuelle de l'impact de la volumétrie maximale des édifices envisagés dans le périmètre du plan d'affectation, d'autant que plusieurs d'entre eux relèvent qu'ils ont eu le sentiment de n'avoir donné que des appréciations de principes en vue d'une adaptation ultérieure du plan d'affectation par l'administration.

Ainsi, à l'occasion d'une seconde séance de la CPU, une large discussion complémentaire a donc encore été accompagnée par des projections sur l'impact de la volumétrie dans le paysage pulliéran préparées par les services de l'administration. Dans l'intervalle, les propriétaires (Retraites populaires) ont pu être consultés pour déterminer leur position sur le maintien de leur contribution financière compte tenu des amendements décidés par la commission.

Les Retraites populaires ont confirmé leur intention de poursuivre leur projet. Toutefois, il a

été souligné que la forme urbaine sera évidemment adaptée en réponse aux nouvelles règles adoptées. Par ailleurs, compte tenu de ces dernières, il est parfaitement envisageable que l'IUS fixé dans le PA ne soit pas atteint. Certains commissaires relèvent néanmoins que rien n'empêcherait les Retraites Populaires de présenter un projet à l'enquête avec 6900 m² de SPd et un seul bâtiment.

Certains commissaires jugent que les modifications proposées par la commission pour répondre aux opposants sont insuffisantes. Alors que l'IUS est actuellement de 1,5 pour la zone concernée, ils estiment que l'élever à 2,86 est totalement disproportionné et qu'il y a là une inégalité de traitement par rapport aux autres propriétaires du centre de Pully. Les droits à bâtir octroyés sont démesurés et la hauteur admise aura un impact inadéquat sur le paysage.

Quelques commissaires regrettent fortement de ne pas avoir eu la pleine appréciation de la situation, surtout après les décisions prises par la commission, et estiment que cela les a empêchés d'avancer de façon constructive et profitable.

D'autres estiment que les oppositions portent sur le plan d'affectation et non forcément sur un projet. Alors, si le PA est validé et accepté par le Conseil, puis admis par les autorités et entre en vigueur, les opposants pourront toujours contester le projet s'ils le jugent insuffisamment intégré. En fait, les modifications de hauteurs et de surfaces végétalisées proposées au Conseil répondent à la grande majorité des oppositions. Si on accepte le plan d'affectation et son règlement amendé, il est logique de lever les oppositions.

La volonté de la commission est de densifier de manière mesurée, d'où la réduction de la hauteur et l'augmentation du pourcentage de pleine terre. Finalement, il appartiendra aux architectes de déterminer leur variante à réaliser dans cet espace.

Il est à noter que la comparaison de l'IUS entre différents projets doit être relativisée. Par exemple, pour le PA « Roseraie II », celui-ci était de 1,5, mais comme une partie du périmètre concerné se situe en zone forestière, il est automatiquement diminué. Cet indice doit donc véritablement être analysé avec le contexte de chaque projet. Le même indice ne peut donc pas être appliqué partout.

Avant de passer au vote sur la levée des oppositions, certains spécifient que la décision est prise en fonction des amendements adoptés par la commission et que, en cas de décisions différentes sur les amendements de la part du Conseil communal, ils réservent leur position.

La commission décide, par 7 voix contre 4 et 1 abstention de recommander au Conseil communal de lever les oppositions énumérées ci-dessous :

12.5.2. Opposition de Mme et M. Engel

12.5.3. Opposition de M. Bohren

12.5.4. Opposition de Mme et M. Jost

12.5.5. Opposition de l'Association PUHI

12.5.6. Opposition de Mme et M. Jaunin

12.5.7. Oppositions de M. Dépraz

12.5.8. Opposition d'Alpha-Transfo Immobilier SA

12.5.9. Opposition de Mme et M. Giustiniani

12.5.10. Opposition de Mme et M. Juillerat

- 12.5.11. Opposition de Mme et M. Lauris (domiciliés à Morges)
- 12.5.12. Opposition de Mme et M. Jequier
- 12.5.13. Opposition de Mme et M. Coronado (domiciliés à Lutry)
- 12.5.14. Opposition de Mme Dépraz & consorts
- 12.5.15. Opposition de M. Gehrig & consorts
- 12.5.16. Opposition de Marton et consorts (opposition reçue hors délais légaux)

Conclusions

Compte tenu des nombreux échanges relatifs à l'utilisation rationnelle, esthétique et proportionnée du périmètre du PA, des amendements apportés à son règlement et du souhait de favoriser un projet de qualité, ainsi que de la position des Retraites populaires, la commission émet le vœu, à l'unanimité, que le futur bâti soit pensé en deux édifices distincts plutôt qu'en un seul sous forme de barre.

Finalement, la Commission permanente d'urbanisme (CPU) recommande au Conseil communal, par 7 voix contre 4 et 1 abstention, d'adopter les conclusions sous chiffres 1 et 2 du Préavis 05-2025 comme suit:

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

Pully, le 26 mars 2025

Pour la commission, le président
Remo Kuonen