



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 05-2023 - Adoption du plan d'affectation «Clergère-Gare» et de son règlement

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie les 4 avril 2023, de 19h30 à 22h15, le 2 mai 2023, de 18h45 à 22h40 et le 9 mai 2023 de 20h00 à 22h30 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 (exc. 04.04.), Sophie Cuendet du Roy, Odile Cuénoud Gonzalez (suppléante/exc. 02.05.;09.05.), Alexandra Freise (exc. 02.05.), Carinne Domingos, Nadia Privet, Pauline Tafelmacher (exc. 04.04.), de MM. Olivier Burnet, Patrick Du Bois (suppléant), Roland Du Bois, Olivier Constantin (suppléant/exc. 04.04.), Jean-Marc Duvoisin (exc. 02.05.;09.05.), Leonardo Kardum (suppléant), Alexandre Machu (suppléant/exc. 02.05.;09.05.), Yassin Nour (exc. 09.05.), Philippe Slama (exc. 09.05.) et Philippe Stern (délégué CoGes/exc. 04.04.).

L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet, Municipal, DUE, Vincent Chardonnens, adjoint au chef de service, responsable de l'aménagement du territoire, DUE et Fabio Meszaros (exc. 04.04.;09.05.), 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 (LATC), le plan d'affectation (PA) « Clergère-Gare » et son règlement.

2. EXAMEN DU PREAVIS

Mme Nadia Privet annonce qu'elle se récusera 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 (cf. avis du Service juridique de l'UCV).

M. Jean-Marc Duvoisin annonce qu'il se récuse en raison de ses relations de famille avec une partie opposante, tout en regrettant fortement qu'il ne puisse pas apporter à la commission

la connaissance d'éléments factuels très importants issus de sa participation aux travaux de 1988 pour la construction de divers bâtiments du PPA du Pré-de-la-Tour et la couverture des voies CFF. Il transmet cependant lesdits éléments à ses collègues de groupe pour que la commission puisse tout de même en être informée.

Les chapitres du préavis sont examinés l'un après l'autre. Ceux ne faisant pas l'objet de remarques particulières, ne sont pas mentionnés dans le rapport.

Chapitre 2: Préambule

Une fois de plus, plusieurs membres relèvent et regrettent le découpage en de nombreux périmètres d'importance relative des plans d'affectation (PA) et le manque de vue d'ensemble des projets soumis à l'analyse se rapportant au centre de Pully. Dans de telles conditions, il leur semble que le développement harmonieux souhaité par les citoyens et les commerçants soit difficile à mettre en œuvre. Il est souligné que depuis 2013 le contexte politico-économique a fondamentalement changé. On relève aujourd'hui une forte pression sur les infrastructures alors que les finances sont mauvaises. Il est rétorqué que la Municipalité a pris acte des nouvelles orientations prises par le Conseil communal, mais que la volonté de redynamiser le centre de Pully a également été souhaitée et que ce PA s'inscrit dans ce cadre-là.

Certains estiment que, si la révision du PDCom (plan directeur communal) risque d'affecter le Masterplan de 2013, il serait peut-être approprié d'attendre avant de se prononcer sur ce PA. Il est rétorqué que le centre de Pully impliquera de toute façon une densification plus forte que d'autres zones plus périphériques et qu'il est donc peu probable qu'il fasse l'objet de grandes modifications, notamment compte tenu de l'excellente desserte en transports publics.

Etant donné la situation financière de la commune, la Municipalité a opté en faveur de l'octroi d'un droit de superficie pour les surfaces du PA propriétés de la ville. Comme le périmètre est en partie déjà construit, il y a actuellement de grandes différences dans les droits à bâtir. C'est un «héritage» du PPA « Pré-de-la-Tour » adopté en son temps. Relevons cependant que la forte majorité des propriétaires est favorable à ce projet de PA.

Des doutes sont exprimés à propos des possibilités constructives. On s'interroge sur l'aptitude de certaines fondations de bâtiments à supporter une surélévation d'un ou deux niveaux. D'autres estiment que les accès au nord du PA sont insuffisants, que les aménagements pour les voitures ne semblent pas appropriés. Il est affirmé que des études ont été menées par un ingénieur, tout particulièrement pour le bâtiment du périmètre G (Raiffeisen, et que les projets sont faisables, que les droits à bâtir sont tout à fait réalisables. Si quelques-uns stigmatisent l'esthétisme et l'harmonie des constructions dans le PA, il leur est répliqué que l'architecture ne sera évidemment pas uniforme, mais que c'est aussi ce qui fait la richesse d'une ville qui se construit peu à peu. Les couleurs et l'architecture des édifices seront bien entendu soumises à une enquête publique en temps voulu. Comme les matériaux évoluent, il est nécessaire de conserver une flexibilité et donc très délicat de fixer des normes en matière d'esthétisme.

Par ailleurs, il est relevé que c'est surtout la partie Sud du PA qui est intéressante, car elle permettra de développer une certaine harmonie architecturale, mais que le Nord du PA est beaucoup moins concerné par une évolution.

Le manque de vision globale pour le développement du centre-ville de Pully est fustigé, car se focaliser sur un petit périmètre ne permet aucune projection appropriée sur l'avenir et l'affectation des espaces nécessaires à la dynamique de la cité. Il est souligné que ce PA se situe à un emplacement ultra-stratégique, entre deux nœuds de transports extrêmement denses qui offrent une rapidité de déplacement extraordinaire. Par conséquent, il semble logique de construire de manière plus dense à cet endroit. Contrairement à la planification actuelle inaboutie, il faut essayer de mettre en place une planification, dans ses gabarits et ses volumes, qui soit cohérente. Il faut éviter d'examiner ce PA à l'aune d'un potentiel développement de la place de la gare qui, pour l'instant, reste hypothétique. Ce PA constitue le centre-ville et couvre un périmètre immense. Il faut relever par ailleurs que tous les propriétaires ont accepté les droits à bâtir qui leur sont octroyés.

Chapitre 3: Plan d'affectation

La surface de plancher déterminante (SPD) va passer à 19215 m², c'est-à-dire augmenter de 8295 m², ce qui représentera un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,37 (IUS actuel 1,25).

Il est précisé qu'il s'agira de favoriser les commerces de proximité nécessaires et utiles aux habitants de la ville avec une part de 2500 m² au total et de 500 m² au maximum par unité.

Ceci permettrait à la Municipalité de promouvoir des loyers préférentiels pour favoriser l'implantation de commerces. Une crèche et une UAPE sont aussi envisagées.

Le pourcentage de LUP ne s'applique que si des logements sont construits. Il n'est calculé que par rapport aux nouveaux droits à bâtir. Il est précisé que, conceptuellement, il ne s'agit pas de faire du périmètre Clergère-Gare une interface régionale des transports publics. La politique cantonale a pour objectif de repousser les P+R le plus loin possible pour inciter les gens à emprunter le train le plus tôt possible.

Compte tenu des postulats et motions interpartis relatifs au moratoire sur les constructions, sur d'éventuelles modifications du RCATC et sur la taxation sur les nouvelles constructions adoptés à de très larges majorités par le Conseil communal du 22 mars 2023, on s'interroge sur l'opportunité d'une éventuelle suspension d'examen du présent règlement. La Municipalité ne devrait-elle pas absolument prioriser les réponses à donner aux dites interventions avant de soumettre de nouveaux PA? Par ailleurs, avant de poursuivre avec l'approbation de nouveaux PA, il serait préférable de réaliser les études conduisant à la mise à jour du PDCom et du PACom pour avoir une vue d'ensemble plus sérieuse sur le centre-ville.

Une non-entrée en matière n'est pas envisageable, car seul un vice de forme pourrait la justifier. Or, tel n'est pas le cas. Il est relevé que les moratoires sur des nouveaux PA ont fait l'objet de postulats et qu'il est délicat de préjuger de la réponse qui leur sera donnée. Quant aux motions, elles se rapportent essentiellement à des modifications du RCATC. Certains estiment utile de procéder à la discussion sur le règlement pour envisager des adaptations formelles à proposer au Conseil avant de se prononcer sur l'acceptation ou non des conclusions du préavis. Il serait opportun de mettre à profit l'espace de discussion dont la commission bénéficie pour approfondir quelques dispositions du règlement du PA dont une bonne partie est à considérer d'utilité publique.

Décision: La discussion par article du règlement est acceptée à la majorité.

Examen du règlement du PA

Les articles et les alinéas ne faisant pas l'objet de propositions d'amendement ou de remarques particulières doivent être considérés comme adoptés.

Article 1: But du plan

Il faudrait cibler uniquement les zones d'intérêt public et peut-être ne pas intégrer une densification pour tous les propriétaires dont la plupart ne sont pas intéressés. Le Masterplan promouvait initialement des îlots ouverts qui permettaient la circulation piétonne et une bonne ventilation, ainsi que des zones vertes plus conséquentes. La problématique de l'ouverture peut également se régler à travers les rez-de-chaussée des bâtiments.

Alinéa 1. Proposition:

« - 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 une large majorité.

Alinéa 1. Proposition:

« - d'intégrer les espaces verts libres ouverts ; »

Décision: l'amendement est adopté à une large majorité.

Ce quartier du centre-ville est très bien connecté aux transports publics et il semblerait indispensable de développer l'activité économique et les infrastructures au service de la population avec par exemple des espaces de co-working, des centres médicaux, des fitness, etc. qui créent une animation durant la journée. Les surfaces additionnelles devraient être

dédiées clairement à une augmentation de l'activité économique et à l'offre de prestations de services au bénéfice de la population.

Alinéa 1. Proposition:

« - de favoriser l'activité économique et les prestations au service de la population (p. ex. garderie, centres médicaux, espaces de co-working, fitness) »

Décision: l'amendement est adopté à une large majorité.

Article 2: Contenu

L'addenda au PPA Pré-de-la-Tour mentionnait expressément les aspects de circulation Nord-Sud et Est-Ouest. Alors est-il envisageable d'en avoir un également pour ce PA afin de formaliser ces circulations ? Un addenda permet de modifier un plan. En l'occurrence, le PA maintient en grande partie le plan de circulation des véhicules et modifie partiellement les circulations piétonnes. Il abrogera l'addenda au PPA Pré-de-la-Tour pour le périmètre concerné par le PA.

Décision: l'article est adopté tel quel.

Article 4: Organisation du PA

Le périmètre du PA pourrait-il être étendu à l'espace situé au-dessus des voies de chemin de fer au cas où celles-ci seraient recouvertes ? Cela permettrait de réfléchir différemment sur les îlots ouverts. La couverture des voies de chemin de fer pourrait être réalisée par les CFF sans PA. Il n'est donc pas nécessaire d'intégrer cette parcelle pour répondre à cette éventualité.

L'ajout: « - les aires de ventilation et de végétation. » qui est envisagé nécessiterait leur définition sur le plan avec un impact sur divers articles du règlement. Il est donc convenu de reprendre éventuellement l'idée ultérieurement.

Décision: l'article est adopté tel quel.

Article 5: Destination des périmètres d'implantation des constructions

Alinéa 2. La limitation des surfaces commerciales à 500 m² veut éviter l'implantation d'un centre commercial trop grand qui pourrait générer un trafic important. Le présent lieu ne serait absolument pas adapté. En outre, l'implantation de commerces d'une plus grande surface nécessite des études d'impact sur l'environnement. La limitation de la surface commerciale totale à 2500 m² est également motivée par ces obligations et par la surface additionnée de tous les rez-de-chaussée. Soulignons cependant que rien n'interdit de prévoir de plus petites surfaces qui induiraient des commerces plus petits et plus nombreux.

Décision: L'alinéa 2 est adopté tel quel.

Comme les appartements protégés manquent cruellement au centre-ville, il serait souhaitable de les favoriser. Il est indiqué que, si on construit des logements dans le cadre de ce PA, ce qui n'est pas une obligation, une part doit être réservée à des LUP. Or, les appartements protégés en font partie.

La création d'un espace pour l'implantation d'une crèche et/ou d'une garderie ne pouvant pas être imposée aux propriétaires privés, il s'agit de la prévoir dans le périmètre E propriété de la commune. Elle pourrait en compensation être exemptée de la construction de LUP.

L'idée de la création d'une cantine scolaire pour les élèves des écoles est abandonnée, car une cuisine professionnelle mutualisant tous les besoins pour les repas pour le parascolaire et le pré-scolaire, ainsi qu'un réfectoire de grande dimension est envisagé à Clergère-Nord qui est plus proche du collège Arnold Reymond. Il est préférable de consacrer le périmètre E aussi aux activités économiques et laisser un peu de souplesse au futur DDP (droit distinct et permanent) qui sera traité, le cas échéant, par un préavis ad hoc.

Alinéa 4 (nouveau). Proposition:

« 4. Une surface d'au moins 450 m² est dédiée aux crèches et garderies à un des étages du bâtiment du périmètre E. »

Décision: l'amendement est adopté à une large majorité.

La volonté de développer et de privilégier les activités économiques et commerciales pour dynamiser le centre-ville est indéniable (cf. motion Eperon). En outre, elle induit des revenus financiers qui ne sont certainement pas négligeables.

Alinéa 5 (nouveau). Proposition:

« 5. Le périmètre E est destiné aux activités et exclut les logements. »

Décision: l'amendement est adopté à une large majorité.

Article 6: Logements d'utilité publique

Comme tous les propriétaires ne gagnent pas tous les mêmes droits à bâtir et afin d'offrir un traitement équitable, le 30 % de LUP prévu pour le PA est réparti de manière pondérée par rapport aux surfaces gagnées par chacun.

Certains estiment que, étant donné l'exemption de construction de LUP dans le périmètre E, le pourcentage de LUP pour les autres périmètres du PA devrait être recalculé. D'autres, par mesure de simplification, souhaitent simplement maintenir le pourcentage moyen de LUP à 30 et stipuler que le périmètre E n'y est pas soumis.

Pour le périmètre D, le pourcentage de LUP fixé est jugé insuffisant en raison de la situation de départ et d'un gain de SPD sur la totalité des étages avec le bâtiment juxtaposé.

Alinéa 1. Proposition:

« – Périmètre d'implantation des constructions D : 30% »

Décision: l'amendement est rejeté à une large majorité.

Pour déterminer le pourcentage minimal de SPD de logements dédiés aux LUP, deux propositions sont opposées. Celle qui l'emporte est applicable.

Alinéa 1. Proposition 1:

biffer « – Périmètre d'implantation des constructions E: 24% »

Alinéa 1. Proposition 2:

« Recalculer le pourcentage nécessaire pour que chaque périmètre, à l'exception du périmètre E, garde la surface dédiée aux LUP déterminée par le PA »

Décision: l'amendement selon la proposition 1 est adopté avec la voix prépondérante du président.

Article 8: Implantation et ordre des constructions

Le rez-de-chaussée du bâtiment sur la parcelle 11 peut être en retrait.

L'alinéa 2 donne l'idée d'avoir une cohérence et une continuité dans les façades.

L'alinéa 3 empêche des percées entre les bâtiments. L'ordre contigu est discuté et plusieurs membres estiment qu'il serait nécessaire de prévoir des traversées pour amener de la ventilation et de la lumière. Le bâtiment sur la parcelle 11 pourrait être déplacé vers l'Est, mais ce serait au détriment d'une des seules surfaces de pleine terre où des arbres pourraient être plantés. Précisons que le plan n'a pas pour vocation de créer un espace public de rencontre au centre des bâtiments, car celui-ci est une sorte de carrefour entre parcelles privées. Dans cet esprit, les traversées demandées ne conduiraient pas vers un espace public. L'objectif du plan vise à créer un espace intérieur paisible pour les habitants des bâtiments, une cour privée.

Décision: l'article est adopté tel quel.

Article 9: Hauteur des constructions

Cet article est discuté, car la hauteur d'un bâtiment (21 m.) dépasse ce qui était prévu dans le Masterplan, à savoir 20 m. Il est rappelé que ce dernier définit des grands principes, mais qu'il n'est pas un document contraignant. Au Sud, les hauteurs existantes ont été reprises telles quelles. Au Nord, il a été considéré que la largeur de l'avenue de Lavaux permettait la présence d'un front légèrement plus haut. Prévoir une hauteur et non un nombre d'étages laisse une souplesse à la réalisation, avec éventuellement des demi-étages, etc.

Dans le périmètre G (Raiffeisen) le bâtiment pourrait être surélevé de 2 étages et il est prévu d'y implanter les logements protégés. La parcelle 18 au Nord pourrait bénéficier de droits à construire, mais il n'y a pas d'obligation.

Décision: l'article 9 est adopté tel quel.

Article 11: Toitures

L'ajout de panneaux solaires sur les éléments qui doivent être contenus sur ces toitures est imposé par la loi cantonale. Les nouveaux systèmes de panneaux solaires sur mâts

orientables ne seraient pas autorisés dans le cadre de ce PA, puisqu'il s'agirait d'une superstructure qui serait difficilement intégrable. Les toits plats sont imposés par cohérence avec les toitures existantes dans le périmètre et pour éviter des ruptures. Par ailleurs, ce type de toitures constitue une solution de rétention de l'eau de pluie, alors que le périmètre est fortement imperméabilisé en raison de la faible quantité de pleine terre.

Alinéa 2. Proposition:

« ... eaux pluviales. Elles sont pourvues d'une surface maximale de panneaux solaires.»

Décision: l'amendement est adopté à une large majorité

Article 12: Superstructures

Cet article a été conçu « post-Boverattes » pour éviter des problèmes comparables. Le RCATC en vigueur suffirait déjà, mais on ne peut éviter que des gens agissent contrairement au règlement. Par conséquent, le présent article a été « renforcé » pour éviter tout risque d'interprétation. Des plans et des coupes seront exigés lors de la demande du permis de construire pour contrôler ce qui sera finalement réalisé.

Décision: l'article est adopté tel quel.

Article 13: Façades

Afin de limiter les îlots de chaleur, il faut favoriser l'effet albédo. Néanmoins, il serait erroné de se limiter aux façades. Il faut considérer l'ensemble des matériaux utilisés dans la construction et qui sont susceptibles d'évoluer. En outre, il est également indispensable de se préoccuper, non seulement de la surchauffe interne des bâtiments, mais aussi de celle qui émane vers l'extérieur. Afin de prendre en considération à la fois les aspects esthétiques et les matériaux de construction, il est suggéré d'amender le présent article et l'article 28.

Alinéa 1. Proposition:

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

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

Article 15: Constructions souterraines

Certains craignent que, selon le règlement actuel, les parkings souterrains utilisent la totalité de l'emprise de la parcelle, ce qui impliquerait la disparition de toute zone de pleine terre.

Dans le périmètre A, le propriétaire n'a pas l'intention de construire un parking. Celui du périmètre B n'a aucun intérêt à construire des parkings souterrains. Le seul périmètre éventuellement problématique est le C. Mais, les gens vont chercher des opportunités de stationnement ailleurs plutôt que de réaliser un garage souterrain. L'enjeu est surtout pour la parcelle 11, mais la ville dispose déjà de suffisamment de places de parc sous le bâtiment de la Raiffeisen. On souligne qu'un parking actuel a une largeur de 17 m., ce qui implique souvent un léger dépassement des limites du bâti hors sol. Par ailleurs, dans un hypercentre, il est préférable de parquer les véhicules en sous-sol plutôt qu'en surface.

Il est précisé que les balcons-loggia seront comptés dans les surfaces à bâtir ce qui répond aux norme SIA pour leur calcul.

Alinéa 1. Proposition:

« Les garages souterrains peuvent s'implanter dans l'emprise du périmètre bâti hors sol.

Leur surface doit être... »

Décision: l'amendement est adopté à la majorité.

Article 16: Aire des aménagements extérieurs

L'intention est d'offrir véritablement le plus possible d'espaces publics, car il n'y a notamment aucune visibilité sur ce que prévoit la commune comme espace de convivialité et de rencontre dans ce centre très minéralisé. Il est relevé que l'esprit de cet article est de permettre l'aménagement d'espaces favorables à la biodiversité sans que les surfaces soient constamment piétinées. Actuellement, les parcelles figurant en jaune sur le plan sont ouvertes au public, mais elles ne font pas l'objet de servitudes et ne sont donc pas considérées, au sens strict, comme des domaines publics. Pour en faire des espaces publics officiels, il faudrait passer des conventions ou, le cas échéant, procéder à des

expropriations. Dans l'esprit collectif, nous avons tous l'image d'un parc central, mais, selon le plan actuel en vigueur, la commune peut parfaitement réaliser un bâtiment H sur cet emplacement.

Alinéa 1. Proposition:

« ... aux aménagements paysagers publics et privés. Les aménagements sont végétalisés afin d'offrir des îlots et couloirs de fraîcheur. »

Décision: l'amendement est rejeté à une large majorité.

Afin de limiter l'interprétation possible relative aux surfaces imperméables, il est suggéré de nommer expressément les usagers potentiels de celles-ci. Eviter l'imperméabilisation du sol a pour objectif d'apporter de la fraîcheur dans le quartier, de limiter la rétention d'eau, etc. On craint cependant qu'une énumération limite la mise en place d'autres aménagements. Par ailleurs, il est indiqué qu'on pourrait imaginer avoir la totalité des aménagements semi-perméables en renforçant le sol avec des dalles par exemple. En fait, il n'y a pas véritablement d'enjeux avec l'alinéa 4, car l'objectif est très clair puisqu'il y a des moyens d'éviter l'imperméabilisation.

Décision: l'article 16 est adopté tel quel.

Article 18: Aire de dégagement

Le périmètre Nord-Est du PA pourrait être aménagé avec de la végétation puisqu'il est situé en pleine terre. Il est indiqué comme inconstructible en surface pour des bâtiments. Notons cependant qu'il fera partie du périmètre du PP8 relatif à l'aménagement de l'avenue de Lavaux.

Alinéa 2 (nouveau). Proposition:

« 2. Les nouvelles zones « aire de dégagement doivent être perméables. »

Décision: L'amendement est adopté à une large majorité.

L'alinéa 2 ancien devient alinéa 3.

Article 21: Stationnement véhicules motorisés

La DGMRT propose de limiter pour l'ensemble du PA le nombre maximal de places autorisées pour les voitures à 204 au lieu de 242. Après de longues discussions assez compliquées entre la commune et le canton le nombre de places proposées a été réévalué. Le canton a mené une première analyse comme s'il n'y avait encore rien sur les parcelles. Or, actuellement, il y a déjà 159 places de parc. Si la limite était maintenue à 204 places et qu'aujourd'hui un propriétaire débute une construction et réalise toutes les places de stationnement auxquelles il aurait droit, d'autres parcelles pourraient être privées de places de stationnement. Le plafond qui est déterminé par le PA est donc un peu artificiel puisqu'il tient compte des places surnuméraires, mais il permettrait aux propriétaires n'ayant pas de places de stationnement de réaliser celles auxquelles ils ont droit. Si on voulait envisager un quartier sans voitures, le canton demanderait de démontrer qu'il n'y aurait pas de report de stationnement ailleurs ou que la situation en vigueur est acceptable, ce qui est évidemment assez compliqué. Il faut encore souligner que certaines parcelles ont déjà des places de parc en surnombre et que d'autres n'ont absolument pas d'intérêt à se doter de nouvelles places de stationnement (p. ex. le périmètre E). Le parking situé sous le bâtiment de la Raiffeisen a des places en surnombre, ce qui permettrait d'éventuels accords avec des propriétaires afin d'éviter aussi la construction de nouveaux parkings.

Alinéa 2. Proposition:

« ... pour le logement (habitants et visiteurs) en appliquant un facteur de réduction de 40% aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur. »

Décision: l'amendement est rejeté avec la voix prépondérante du président.

Article 22: Stationnement vélos

La formulation laisse la possibilité de prévoir des locaux à vélos à l'intérieur des bâtiments, ou des abris extérieurs. L'objectif est de renforcer la prise en compte de ces aspects afin d'éviter des stationnements « sauvages ». Ce qui est prévu s'inscrit parfaitement dans les normes VSS actuelles, mais les préciser, les rend plus concrètes et visibles.

Alinéa 2. Proposition:

Suppression du terme « abrité »: « Les installations pour le stationnement des vélos doivent être aisément accessibles,... »

Décision: L'amendement est rejeté à la majorité.

Article 28: Energie et performance thermique des bâtiments

En référence aux préoccupations mentionnées sous article 13.

Alinéa 2 (nouveau). Proposition:

« 2. L'architecture des constructions favorise les apports d'énergie passive tout en limitant les risques de surchauffe estivale dans les bâtiments et dans le quartier. »

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

Article 29: Disponibilité des terrains

L'obligation de réaliser les droits à bâtir dans les 10 ans est basée sur une directive cantonale. Cette obligation pourrait s'appliquer si un bâtiment au bénéfice d'importants droits à bâtir ne les réalise pas de manière suffisante.

En raison de la situation financière de la commune, la construction sur la parcelle communale no 11 sera probablement réalisée par un organisme privé, au moyen d'un DDP.

Décision: l'article est adopté tel quel.

Article 30 (nouveau) : Gabarits

Il s'agit d'être plus transparent et plus clair vis-à-vis du voisinage lorsqu'une nouvelle construction est mise à l'enquête. L'ajout d'un nouvel article relatif à l'obligation de poser des gabarits afin d'offrir une évaluation visuelle de l'espace occupé par les nouvelles constructions doit être intégré à ce règlement.

Proposition:

« Pour chaque mise à l'enquête de nouvelles constructions 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: L'article est adopté à l'unanimité.

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

Plusieurs commissaires regrettent le manque d'une disposition dans ce règlement stipulant la nécessité d'assurer l'accès aux personnes en situation de handicap. On se préoccupe des vélos, de l'air, des arbres, etc. mais pas des problématiques liées au handicap, même si la LHand (loi sur l'égalité pour les personnes handicapées) est applicable en l'état. Assurer l'accessibilité aux personnes concernées devrait être expressément mentionné dans une disposition de ce règlement, que ce soit au domaine public ou au domaine privé.

Proposition:

« Les bâtiments et les aménagements extérieurs doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR). En la matière, sont applicables les lois et normes en vigueur, en particulier: la loi fédérale sur l'égalité pour les handicapés (LHand) et son ordonnance (OHand), la LATC (art. 94 à 96) et son règlement d'application (art. 36), les normes SIA 500 (Constructions sans obstacles) et SN VSS 640 075 (Espaces de circulation sans obstacles) ».

Article 32 (anciennement 30): Dispositions complémentaires

Proposition d'ajout:

« Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et le *Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC)* sont applicables. »

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

Les articles anciennement 31 et 32 deviennent les articles 33 et 34.

Vote sur l'ensemble: Le règlement du PA « Clergère-Gare » amendé est adopté par 8 voix contre 0 et 1 abstention.

Examen du plan d'affectation

Le PA doit être adapté aux diverses décisions relatives au règlement du plan d'affectation « Clergère-Gare » ainsi qu'à certaines remarques ou considérations qui ont été émises au cours des débats.

- Ajout d'une légende pour: «autres périmètres superposés, aire de dégagement nouvelle perméable».

Décision: la modification est adoptée à une large majorité.

- Etendre la zone entourant la parcelle no 11 au Nord et à l'Est avec la couleur jaune (« autres périmètres superposés, aire des aménagements extérieurs »)

Décision: la modification est adoptée à l'unanimité.

- La proposition d'abaisser le gabarit à 1 étage de la nouvelle construction à l'Est de la parcelle 8 est soumise. Il s'agirait de créer un passage d'air et de lumière vers le centre du PA. En fait, elle reprend la situation qui est applicable dans l'ancien PPA « Pré-de-la-Tour ». Certains estiment que cela équivaldrait à ne pas accorder de nouveaux droits à bâtir au propriétaire de cette parcelle. Du point de vue urbanistique, cette variante est tout à fait possible, mais alors la question de l'égalité de traitement pourrait se poser.

Décision: La proposition est rejetée avec la voix prépondérante du président.

Vote sur l'ensemble: Les modifications apportées au plan d'affectation sont adoptées par 7 voix contre 0 et 4 abstentions.

Chapitre 4: Procédure

Les oppositions déposées contre le PA « Clergère-Gare » et son règlement sont examinées l'une après l'autre en considérant les modifications apportées au PA et à son règlement.

Opposition de l'association Pully Patrimoine (APP)

Comme indiqué en préambule de ce rapport, Mme Nadia Privet se refuse pour l'examen de cette opposition.

Décision: L'opposition est levée par 6 voix contre 3 et 1 abstention.

Opposition de Me Pierre-Xavier Luciani au nom de la PPE Pré de la Tour 10

Décision: L'opposition est levée par 5 voix contre 5 et 1 abstention avec la voix prépondérante du président.

Opposition de l'association transport et environnement (ATE)

Décision: L'opposition est levée par 6 voix contre 4 et 1 abstention.

Opposition de l'association Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif (PUHI)

Décision: L'opposition est levée par 5 voix contre 5 et 1 abstention avec la voix prépondérante du président.

Chapitre 7: Conclusions

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) recommande au Conseil communal, par 6 voix contre 2 et 3 abstentions, de rejeter les conclusions du Préavis no 05-2023 modifiées 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 17 mai 2023

Pour la Commission, le président

Remo Kuonen