



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 02-2024 - Adoption du plan d'affectation «La Roseraie II» et de son règlement

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

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie le 7 février 2024, de 18h30 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, Sophie Cuendet du Roy, Odile Cuénoud Gonzalez (suppléante), Carinne Domingos, Alexandra Freise, Nadia Privet, Florence Steinhäuslin (déléguée CoGes), de MM. David Contini, Patrick Du Bois (suppléant), Roland Du Bois, Jean-Marc Duvoisin, Leonardo Kardum (suppléant), Yassin Nour, Dimitri Simos (suppléant), Philippe Slama et Sébastien Wolleb (suppléant).

Mme Pauline Tafelmacher, MM Olivier Constantin et Sébastien Lévy (suppléant) étaient excusés.

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

CONTEXTE

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal le plan d'affectation (PA) « La Roseraie II » et son règlement. La Compagnie d'Assurances sur la Vie SA (Helvetia) est propriétaire de 2 parcelles sur lesquelles se trouvent 5 bâtiments construits à la fin des années 60. Ces bâtiments nécessitent une importante rénovation énergétique. Une étude a mis en évidence un potentiel de densification, de requalification des espaces extérieurs et de connexion du site aux lieux de vie de la commune. En 2016, la Municipalité et Helvetia ont convenu de réviser le plan d'affectation en vigueur, afin de mettre en œuvre l'ensemble de ces éléments.

EXAMEN DU PREAVIS

M. Lucas Girardet présente brièvement le projet et ses objectifs. Il souligne que ce PA octroie des droits à bâtir supplémentaires uniquement sur du terrain déjà bâti. Le postulat Tafelmacher no 12 (2021-2026) adopté par le Conseil communal relatif à la mise en place de zones réservées n'a pas d'incidence sur ce préavis, notamment sur l'édification du bâtiment F puisqu'il se situera sur un parking déjà existant.

Ensuite, les membres de la commission examinent le préavis chapitre par chapitre. Ceux n'étant pas expressément mentionnés dans ce rapport n'ont fait l'objet d'aucun commentaire.

En introduction un commissaire relève que, à la suite d'une séance d'information de la commission en présence des représentants du propriétaire, aucune modification n'a été apportée ni au plan, ni au règlement du PA, malgré quelques suggestions et remarques exprimées explicitement lors des échanges. Il s'interroge donc sur l'utilité d'une telle séance, car elle semble simplement justifier les décisions d'ores et déjà prises par la Municipalité.

Chapitres 2: Préambule. Les enjeux

Y a-t-il une garantie pour le relogement des locataires actuels après les travaux? Quel sera l'impact de ceux-ci sur le montant des loyers? Comme le chantier sera réalisé par étapes, sur plusieurs années, le propriétaire a l'intention de procéder à des rocade de location puisqu'au fil du temps des appartements seront disponibles. S'agissant du montant des loyers, en cas d'assainissement ou de rénovation le niveau d'augmentation est assez précisément encadré par la loi en vigueur. Il est cependant souligné que la méthode d'intervention pour les travaux n'est pas encore définie et qu'il est aussi possible de réaliser ceux-ci sans forcément vider les appartements (p. ex. rénovation énergétique des façades).

Que signifient les termes «idéalement situé par rapport aux transports publics»? Toute la commune est très bien desservie par les transports publics, mais ce secteur est particulièrement proche d'une gare CFF et d'une importante ligne de bus Est-Ouest traversant l'agglomération lausannoise. La ligne de bus no 48 est aujourd'hui très utilisée et proche de la saturation. Cette problématique est connue. La Municipalité et les TL préparent en commun un projet en vue d'un réaménagement du Liaudoz pour permettre l'utilisation de bus de plus grande capacité.

Le secteur du collège des Alpes, qui offre encore des espaces libres, ne serait-il pas plus approprié pour le développement d'une UAPE que l'édification du bâtiment F qui soulève de nombreuses interrogations en raison des flux de circulation? Ce secteur n'offre plus le moindre droit à bâtir. Par ailleurs, l'espace vert disponible est fortement utilisé pour la pratique de sports, de jeux, etc. par tous les habitants du lieu. Rappelons de plus que la création de structures d'accueil parascolaire doit se faire à proximité immédiate des bâtiments scolaires, néanmoins pas directement dans ceux-ci en raison des règles différentes applicables dans ces deux structures. Toutes les simulations en la matière montrent que beaucoup de pressions s'exercent sur les hauts de la ville et il est donc justifié de construire et de proposer des structures parascolaires dans ce secteur du chemin des Roses. Si ce plan d'affectation est rejeté, pour répondre aux besoins avérés en places d'UAPE, il faudrait commencer un nouveau processus de PA, p. ex. aux Alpes, ce qui nécessiterait un délai de 5 à 7 ans.

D'autres affectations que des structures parascolaires ont-elles été envisagées pour le bâtiment F? Le PA ne mentionne pas l'obligation de prévoir une UAPE. Ce sont simplement des surfaces mises à disposition pour un équipement public. Par conséquent, rien n'empêche la création d'un autre type d'équipement collectif.

Pourquoi avoir opté pour une structure d'accueil d'enfants plus âgés, alors que les demandes en places de crèche et de garderie sont encore plus importantes? Aujourd'hui, avant même d'imaginer se marier et d'avoir des enfants, il faut s'inscrire pour une place de crèche! Des mamans actuellement enceintes savent qu'elles ne pourront pas obtenir une place de crèche avant 2, 3, voire 4 ans.

Une garderie ou une crèche ne serait-elle pas mieux acceptée dans ce quartier comprenant un fort nombre de personnes plus âgées? Que ce soit des UAPE ou des crèches, ce sont des équipements dont notre ville a besoin. Ce quartier comprend des résidents de tout âge et il est peu pertinent de critiquer la création d'une unité d'accueil parascolaire ou d'un éco-point en raison des bruits qui pourraient en découler. Rappelons par ailleurs qu'une UAPE n'est pas ouverte tous les jours de l'année.

Certes, il y a une grosse pression en matière de demandes de places de crèche et de garderie, mais il y a aussi des obligations légales impliquant la création de structures parascolaires. Le choix s'est donc porté sur ces dernières en raison de la mise en place d'un programme parascolaire à proximité d'un collège. De plus, les nuisances d'une telle structure sont plus limitées puisque l'espace est moins mis à contribution. Certes, le préavis insiste sur la création d'une UAPE, mais l'article 2.4 offre une certaine flexibilité dans le choix de l'utilisation de l'espace à disposition.

Compte tenu de l'adoption par le Conseil communal d'une sorte de moratoire sur l'adoption de PA, de la mise en œuvre d'un nouveau PACom et PDCom, d'une prise en considération des enjeux à l'échelle large de la commune, pourquoi seule une partie du puzzle nous est-il soumis avec ce PA? Les motions et postulats déposés en mars 2023 ont fait l'objet d'une réponse partielle, notamment avec celle relative au postulat Tafelmacher. Comme indiqué dans le document idoine, il y a des PA, comme celui-ci déposé en 2016, qui était à bout touchant et qui n'avaient pas à être impliqués parce qu'ils étaient suffisamment avancés, parce qu'ils avaient du sens ou une utilité publique. M. Girardet affirme avoir bien intégrés et bien compris le message du Conseil communal de freiner les constructions et, surtout, de les planifier. Le réexamen du plan directeur est déjà bien avancé et la révision du plan communal va débiter incessamment. Malgré tout, il serait totalement inapproprié de tout bloquer et d'attendre 5, 10 ou 15 ans pour envisager de nouveaux PA. Une pesée d'intérêt a été effectuée à propos de ce PA qui était considéré comme suffisamment avancé et offrant des avantages pour la commune.

Certains commissaires stigmatisent l'emploi de la terminologie « d'utilité publique » pour ce PA, car ils estiment que c'est essentiellement le propriétaire qui en tire avantage, nonobstant l'obligation de la mise à disposition d'une surface pour des équipements publics, d'un pourcentage de LUP, d'une amélioration de la biodiversité dans le périmètre et d'un assainissement énergétique à court terme. Ils jugent qu'il serait peut-être opportun d'attendre l'adoption de la motion Briod relative à une taxe sur les équipements. M. Girardet indique que la Municipalité a exclu trois PA de cette nouvelle taxe estimant que la commune avait retiré plus d'avantages lors des négociations avec le propriétaire qu'en appliquant la taxe. Certes, l'opération est intéressante pour le propriétaire, mais, en considérant tous les éléments dans leur ensemble, elle est également avantageuse pour la collectivité. Certains commissaires rappellent par ailleurs que 42% des émissions de CO2 proviennent des bâtiments et que, du point de vue de la préservation à long terme du climat, il faut appuyer un propriétaire qui a l'intention de favoriser cette démarche qui est aussi d'intérêt public. Il est également rappelé que l'octroi de droits à bâtir est soumis à une taxe de 20% qui alimente le fonds cantonal servant à la préservation des forêts et à dédommager les propriétaires qui perdent des droits à bâtir. Certes, il y a donc un avantage offert à un propriétaire, mais contrebalancé par un intérêt public.

Ne développons-nous pas un système où toutes les crèches, les garderies, les APMS et les UAPE seront uniquement pris en charge par le secteur public au détriment du secteur privé?

Les structures d'accueil créées s'inscrivent dans un système stipulant que les places d'accueil soient accessibles aussi bien au niveau financier que du point de vue de la disponibilité. Le prix est fonction du revenu des familles, précisément pour permettre à tout un chacun d'accéder à des places d'accueil. En l'occurrence, la Municipalité a saisi l'opportunité de ce PA pour négocier une contrepartie: une UAPE.

On parle d'une «légère densification». Avec une augmentation des droits à bâtir de plus de 50% et un IUS de 1,5, ce terme est-il bien approprié?

Quel est le coût de l'UAPE envisagée? Quel sont les prix du marché pour la location de telles surfaces? A titre d'information, l'ECA loue des locaux pour une crèche à Lausanne au prix de fr 320.- le m2 par an. Actuellement, il est convenu avec le propriétaire d'investir jusqu'à 1,8 million de francs pour la réalisation de cet espace et le loyer serait alors approximativement de fr 280,- le m2 par an. Cependant, pour l'instant, rien n'a encore été signé. La fourchette se situera très probablement entre fr 250.- et fr 280.- le m2 par an.

Il est évoqué qu'un propriétaire est obligé, par rapport à la future loi sur l'énergie qui sera soumise à la discussion parlementaire au niveau cantonal, d'assainir ses bâtiments. On rappelle qu'aujourd'hui ce n'est qu'un projet de loi non encore débattu et que, de ce fait elle n'est évidemment pas entrée en vigueur. Actuellement, rien n'oblige un propriétaire à agir en la matière. Or, en l'occurrence, l'adoption du PA permettrait d'avancer plus rapidement vers une transformation et un assainissement énergétique des bâtiments. La Municipalité croit en la qualité urbanistique de ce projet et à ses différentes plus-values comme l'UAPE, le taux de LUP, les aspects se rapportant à la biodiversité, etc. Certains membres font remarquer qu'une grande compagnie comme l'Helvetia s'est fixée des objectifs en matière de développement durable par rapport à leurs investisseurs. Or, ces immeubles qui ont actuellement une enveloppe énergétique absolument catastrophique et vont donc devoir être assainis, qu'il y ait des lois ou non, un PA ou non.

Chapitre 3: Plan d'affectation

Les places de parc à vélos seront-elles couvertes? Ce sont les normes VSS qui déterminent le nombre de places vélos. Celles-ci fixent également les conditions et les obligations auxquelles elles doivent répondre. C'est le projet d'architecture qui fixera leur emplacement et les détails d'aménagement.

Le règlement prévoit 16 places pour les deux roues motorisés. Comment ce nombre a-t-il été défini? Le nombre est basée sur une moyenne à l'échelle du PALM. Il s'agit d'un ratio entre le nombre de places voiture et moto.

Comme seules 2 places de parc ont été prévues pour l'UAPE, des mesures ont-elles étaient prises pour éviter le parcage sauvage à cet endroit? Non, aucune mesure particulière n'a été envisagée.

Des bornes de recharge électrique ont-elles été prévues pour les deux roues motorisés? L'expert en mobilité n'a rien proposé de tel, mais évidemment rien n'empêcherait d'en prévoir également.

En raison des aspects techniques découlant d'éventuels amendements du règlement du PA et des modifications de plusieurs dispositions, la commission décide de se déterminer préalablement sur des choix de principe se rapportant à différentes problématiques:

1. Octroi de droits à bâtir supplémentaires au PA;
2. Approuver ou non une surélévation des bâtiments et, si oui, de combien d'étages;
3. Quel pourcentage de LUP faut-il fixer;
4. Quelle affectation adopter pour le bâtiment F?

Le cas échéant, l'administration sera chargée d'effectuer les adaptations techniques appropriées des dispositions du projet de règlement du PA.

- Octroi de droits à bâtir supplémentaires au PA

Certains s'opposent à la densification de ce PA qui a déjà obtenu des droits à bâtir supplémentaires importants dans les années 1960, parce qu'il est trop proche de la forêt, parce qu'il y aura un excès de flux de circulation, parce que l'UAPE envisagée n'offre pas suffisamment d'opportunités et parce que le propriétaire recevra d'importantes subventions pour assainir l'enveloppe thermique des bâtiments et faire des économies de chauffage. D'autres estiment qu'en raison de la loi fédérale il faut occuper et densifier les zones à bâtir, tout particulièrement dans les agglomérations. La pénurie de logements est une évidence. Par ailleurs, il y a l'opportunité de créer une UAPE et de déterminer un taux de LUP qui n'existe pas actuellement.

Le retrait de droits à bâtir de ce projet risque de le préteriter dans son entier et de porter préjudice à tous les autres bénéfiques, y compris climatiques. La densification est inévitable et la Municipalité a déjà entrepris le travail de sélection parmi l'ensemble des PA projetés. Ce projet est favorable à Pully et permettrait une politique du logement intéressante, d'arborisation et de végétalisation de certains espaces particulièrement utiles.

Décision: la commission est favorable à l'octroi de droits à bâtir supplémentaires par 8 voix contre 5.

- Approuver ou non une surélévation des bâtiments et, si oui, de combien d'étages
Comme le propriétaire sera contraint à la fois par les mètres carrés de surfaces à bâtir supplémentaires par bâtiment et par les coupes imposées par le plan d'affectation, il ne pourra pas dépasser les surélévations autorisées. Certains considèrent que le coefficient de 1,5 est beaucoup trop élevé, alors que le coefficient maximum en vigueur à Pully actuellement est de 1,2. Comme il est difficile d'établir la part du coefficient représenté par la surélévation des bâtiments par rapport à l'utilisation des rez-de-chaussée, il est proposé de se déterminer sur une surélévation de 1 étage ou de 2 étages dans un vote préalable et la solution qui l'emportera sera opposée à aucune surélévation.

Décision à titre préliminaire: La commission se prononce en faveur d'une surélévation de 2 étages contre 1 étage, par 6 voix contre 1 et 4 abstentions

Décision finale: La commission se prononce en faveur d'une surélévation de 2 étages contre 0 étage, par 7 voix contre 5.

- Quel pourcentage de LUP faut-il fixer?

Comme aujourd'hui, un grand nombre de logements dans ce quartier ont des loyers au-dessous des LUP actuels et que les droits à bâtir supplémentaires envisagés ont été maintenus tels quels, il est proposé d'augmenter le taux de LUP à 75%. On rappelle que le taux de LUP peut impliquer le changement de typologie des appartements et induire des travaux supplémentaires pour garantir le respect de la loi cantonale.

Selon certains, le pourcentage de LUP devrait s'inscrire proportionnellement aux droits à bâtir supplémentaires. Ils proposent donc un taux de 35% de LUP dans le règlement du PA. Il est relevé que l'avantage d'une augmentation du pourcentage de LUP permet une mixité sociale qui manque peut-être dans le quartier.

Décision à titre préliminaire: La commission se prononce en faveur d'un taux de LUP de 35% contre 75%, par 5 voix contre 5 et 2 abstentions, avec la voix prépondérante du président.

Décision finale: La commission se prononce en faveur d'un taux de LUP de 35% contre un taux de 25%, par 8 voix contre 2 et 2 abstentions.

- Quelle affectation adopter pour le bâtiment F?

Bien que l'affectation de la surface mise à disposition semble destinée essentiellement à une UAPE, la commission estime que le libellé figurant dans le règlement du PA offre une flexibilité suffisante. Finalement, il faut simplement considérer que l'on dédie 200 m² du PA à l'utilité publique. Le projet de construction

du propriétaire déterminera ultérieurement l'usage précise de cette surface d'entente avec la Municipalité.

Examen du règlement du PA

Les articles sont examinés les uns après les autres. Ceux ne faisant pas l'objet de propositions d'amendements ou de remarques particulières doivent être considérés comme adoptés.

Article 1.3: Objectifs du PA

Chiffre 1. Il est relevé que le terme «légère densification» ne reflète pas la réalité et qu'il faut le supprimer. Il est rétorqué que le but est d'adopter un règlement et pas d'effectuer une explication de texte, comme la commission en a déjà vécue.

Proposition d'amendement: «... - *permettre une densification du quartier* ; ...»

Décision: la proposition de modification est adoptée par 8 voix contre 5

Article 1.4: Affectation

L'article 15 LAT traite de la zone à bâtir. Le canton exige qu'on détermine, en fonction de la densité offerte dans le secteur la zone dans laquelle on se trouve. Donc, avec les m² prévus ici, on se trouve dans une zone à forte densité selon l'article 15 LAT. Il s'agit d'uniformiser le système au niveau cantonal.

La zone à forte densité selon le règlement communal ne correspond pas forcément à une forte densité cantonale.

Décision: l'article est adopté selon le projet de règlement.

Article 1.7: Projet d'aménagements extérieurs

Il est relevé qu'il est rare d'avoir la possibilité d'une vue sur la cohérence des aménagements extérieurs pour un périmètre aussi large.

Décision: l'article est adopté selon le projet de règlement.

Article 2.5: Logements d'utilité publique

Compte tenu de la décision de principe précédemment adoptée le chiffre 1 est modifié comme suit: «Au minimum 35% des surfaces destinées ...»

Décision: l'article modifié est adopté sans discussion.

Article 2.23: Stationnement voitures et deux-roues motorisés

Il est relevé que le nombre de 2 places réservées pour les besoins de l'équipement collectif semble très faible. On indique que pour la garderie c'est suffisant. Certes, pour l'UAPE, l'estimation est plus difficile à réaliser, mais il est souligné que les transferts sont effectués essentiellement à pied en dehors des heures d'arrivées ou de départs des enfants. Les normes VSS permettent une certaine souplesse dans la mutualisation des places visiteurs, mais en aucun cas d'en augmenter le nombre total. Dans le cadre de la réalisation du projet, il sera encore possible d'envisager des améliorations, par exemple avec des zones de dépose.

Décision: l'article est adopté selon le projet de règlement.

Article 2.27: Gestion des eaux de ruissellement

Comme le libellé de cette disposition est assez ouvert ne serait-il pas opportun de déterminer un coefficient de ruissellement afin d'imposer une démarche qui pourrait avoir un impact non-négligeable sur les infrastructures? Lors de la réalisation du projet, le propriétaire devra démontrer qu'il aura pris toutes les mesures possibles pour l'infiltration de l'eau dans le sol, mais, au stade du PA, il est difficile d'établir un coefficient qui dépend également de la qualité du sol. Relevons que de futurs règlements en la matière pourraient se superposer au règlement de ce PA, pour autant que le projet ne soit pas encore déposé.

Décision: l'article est adopté selon le projet de règlement.

Examen du plan d'affectation

Décision: Le plan d'affectation «Roseraie II» est adopté tel que présenté.

Chapitre 4: Procédure

Examen des oppositions

4.3.2. Opposition de l'association des locataires de la Roseraie

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.3. Opposition de Madame Borel

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.4. Opposition de Madame et Monsieur Landis

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.5. Opposition de Madame Cuennet

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.6. Opposition de Madame Grosjean

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.7. Opposition de Madame et Monsieur Cobo

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.8. Opposition de Madame et Monsieur Gallo

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.9. Opposition de Mme Chevalier et M. Oro, ainsi que de leurs cosignataires

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.10. Opposition de Mmes I. et F. Wyss

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.11. Opposition de Me Bovay au nom de Mme Marie-Pierre Huguenin

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.12. Opposition de Me Bovay au nom de la PPE « Tamaris », ch. du Liseron 4

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.13. Opposition de Me Keller au nom de Mme Bersier, M. Trittibach, Mme Trittibach, Mme et M. Debély, Mme et M. Zysset, Mme Wardell, M. Gaudot, Mme Kim, Mme et M. Schlaepfer, Mme et M. Bruder et de M. Deval

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

4.3.14. Opposition de Me Bolomey au nom de Mme Kornfeld Gicot, M. Gicot, Mme Pilet, Mme Soumet, M. Huber et Mme et M. Vergnol

Décision: l'opposition est levée par 8 voix contre 4.

Chapitre 8: Conclusions

La commission émet le vœu, par 9 voix contre 0 et 2 abstentions, que la Municipalité assure la négociation avec le maître d'ouvrage d'un assainissement écoresponsable qui justifierait les surélévations octroyées dans le Préavis no 02-2024.

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) recommande au Conseil communal, par 8 voix contre 3 et 1 abstention, d'approuver les conclusions du Préavis no 02-2024 comme suit:

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

Pully, le 28 février 2024

Pour la commission, le président

Remo Kuonen