

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 07-2024**

SÉANCE DU 29 MAI 2024

Adoption du plan d'affectation « Clergère-Gare » et de son règlement

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement
M. L. Girardet, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Préambule	3
3. Contexte	3
3.1. Le site	4
3.2. Les enjeux.....	6
4. Le plan d'affectation	7
4.1. Objectifs d'aménagement.....	7
4.2. Caractéristiques du projet	8
4.2.1. Démarche	8
4.2.2. Densité et affectation.....	8
4.2.3. Morphologie urbaine.....	8
4.2.4. Concept et traitement paysager	10
4.2.5. Mobilité et accès.....	11
4.2.6. Programme envisagé sur les parcelles communales N ^{os} 6506 et 11	12
4.3. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur.....	14
5. Procédure.....	14
5.1. Examen préalable	14
5.2. Enquête publique	14
5.3. Réponses aux oppositions	15
5.3.1. Opposition de l'association Pully patrimoine (APP)	15
5.3.2. Opposition de Me Pierre-Xavier Luciani au nom de la PPE Pré de la Tour 10	16
5.3.3. Opposition de l'association transport et environnement (ATE).....	17
5.3.4. Opposition de l'association Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif (PUHI)	18
5.4. Dimension économique.....	20
5.5. Dimension environnementale	20
5.6. Dimension sociale	20
6. Communication	21
7. Programme de législature.....	21
8. Conclusions.....	21

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

1. Objet du préavis

Par ce préavis, 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. Préambule

L'objet de ce préavis a été présenté pour adoption au Conseil communal une première fois le 24 mai 2023. Le déroulement de la séance n'a pas laissé place au débat et celle-ci s'est conclue par un vice de forme, obligeant la Municipalité à retirer son préavis.

Dans cette situation, la Municipalité peut difficilement tirer des conclusions sur l'orientation à donner à ce projet. Elle retient toutefois, de l'exercice du 24 mai 2023, qu'une discussion de fond est indispensable avant toute adoption de plan d'affectation.

Depuis l'année dernière, la Municipalité a entendu la volonté du Conseil communal en matière d'aménagement du territoire. Plusieurs mesures ont été prises, telles que l'instauration d'une taxe sur les équipements communautaires, la mise en place d'une zone réservée communale et la révision du plan directeur communal et du plan d'affectation communal.

Comme expliqué dans sa réponse au postulat Tafelmacher et consorts (novembre 2023), la Municipalité a toutefois tenu à poursuivre les PA répondant à des besoins publics ou des enjeux stratégiques. C'est le cas du PA « Clergère-Gare ». Elle est convaincue que ce secteur doit être développé par un plan d'affectation et estime que le projet présenté l'année dernière reste pertinent, en particulier parce qu'il permettra, à travers la valorisation des parcelles communales, la création de logements pour les seniors et des surfaces d'activité, nécessaires pour le développement de l'activité économique.

La Municipalité est néanmoins sensible au travail de la commission permanente d'urbanisme (ci-après CPU), qui a consacré beaucoup de temps à ce PA en 2023 et a proposé plusieurs amendements au règlement. Pour cette raison, elle soumet une nouvelle fois le PA au Conseil communal et proposera à la CPU, puis au Conseil communal, des amendements pour que – in fine – il réponde mieux aux attentes exprimées l'année dernière. Ceux-ci concerneront, dans les grandes lignes, la modification de certaines volumétries, la nécessité de garantir la qualité et l'efficacité énergétique des constructions ainsi que la pleine terre.

Cette manière particulière de procéder permettra à la Municipalité de s'assurer de l'adhésion du Conseil communal au projet amendé avant de procéder à un nouvel examen préalable cantonal et une enquête publique complémentaire du dossier.

3. Contexte

Le renforcement de l'attractivité, de l'animation et de la convivialité du centre-ville figure parmi les objectifs principaux de la Municipalité. Depuis plusieurs années déjà, elle concentre ses efforts pour encourager un renouvellement urbain dans ce secteur hautement stratégique voué à devenir une véritable centralité d'agglomération.

En 2011, la Ville a initié une étude-test d'urbanisme sur le centre-ville, qui a débouché en 2013, sur l'élaboration d'une vision stratégique (Masterplan) définissant les principes d'urbanisation pour l'aménagement et la mise en valeur de l'ensemble du centre de Pully.

Tirant parti de l'excellente accessibilité en transports publics, les différents projets en cours et à venir cherchent à dynamiser le cœur de ville et renforcer son identité par des actions cohérentes et coordonnées qui touchent tant au cadre bâti, à la mobilité, qu'aux espaces publics. Il s'agit d'un travail de longue haleine qui a débuté avec la piétonnisation de la Grand-Rue et de l'avenue du Prieuré, puis l'amélioration des accès aux quais CFF et qui se poursuit aujourd'hui avec la requalification de la rue de la Poste, la démarche pilote d'aménagement provisoire de la place Neuve, le futur réaménagement de la Clergère ainsi que les différents PA à l'étude.

Le PA « Clergère-Gare » s'inscrit dans cette démarche globale de requalification et de revalorisation du centre. En concrétisant les objectifs du Masterplan, il participe ainsi à l'affirmation de Pully en tant que centralité principale d'agglomération. Il concrétise également le principe de la ville de la proximité qui est un des axes majeurs du plan directeur communal en cours de révision.

3.1. Le site

Le périmètre du PA comprend une portion de 8'091 m² de territoire, située à l'interface entre la gare CFF et le secteur de la Clergère.

Il est délimité au Nord par le ch. du Pré de la Tour (qui jouxte l'av. de Lavaux), au Sud par les voies de chemin de fer et à l'Ouest par la place Neuve et le centre commercial Migros. A l'Est, il est contigu au périmètre du plan de quartier « Clergère Sud », entré en vigueur en 2017.



Situation du PA, SIGIP

Ce secteur se trouve à l'articulation entre la place de la Clergère et la place Neuve, la place de la Gare et la rue de la Poste, des pôles urbains majeurs en cours de développement. Relié aux axes routiers principaux de la ville et très bien desservi par les transports publics, le site jouit d'une accessibilité exceptionnelle.

Le PA est constitué de dix biens-fonds dont quatre sont propriété de la Ville de Pully (parcelles N^{os} 11, 6506, 6507, 6508).



Espaces publics, périmètre du projet et parcelles communales (en bleu)

Il est aujourd'hui affecté par le plan partiel d'affectation (ci-après PPA) du « Pré de la Tour » datant de 1985.



Extrait du PPA Pré de la Tour et périmètre du PA Clergère-Gare

Bien qu'il ait permis la construction de quatre des six immeubles existants dans le périmètre du nouveau PA, une partie de ce PPA n'a pas été réalisée. Plusieurs bâtiments n'ont pas été construits et les aménagements extérieurs ne correspondent pas à ce qui avait été planifié.

Actuellement, le cœur du périmètre se caractérise par :

- un tissu bâti hétérogène composé d'immeubles de logements et de bureaux de taille et d'époques différentes, sans qualités architecturales particulières ;
- des limites entre espaces publics et privés mal définies ;
- des aménagements extérieurs sur fond privé de faible qualité, voués essentiellement au stationnement.

Depuis 2015, le réseau piétonnier a été amélioré par la construction de deux nouveaux accès au quai Nord de la gare. Le projet, mené en parallèle à l'élaboration du PA, a permis de créer une nouvelle rue piétonne desservant le Sud du périmètre et qui relie sans détours la place Neuve à la Clergère.

La parcelle N° 11, acquise par la Ville en 2011 en vue de son développement, est provisoirement aménagée en parc depuis l'automne 2017, dans l'attente de la légalisation du PA.



Photos du site

3.2. Les enjeux

A travers le PA « Clergère-Gare », la Municipalité poursuit un double objectif. D'une part, elle cherche à promouvoir une urbanisation « vers l'intérieur » et à construire « la ville sur la ville », conformément aux grands principes qui régissent l'aménagement du territoire en suisse et qui visent à freiner l'étalement urbain ainsi que le mitage du territoire. D'autre part, elle souhaite

amener plus d'attractivité, d'animation et de convivialité dans le cœur de ville et dans ce secteur central, qui offre aujourd'hui très peu de qualité.

Intervenir dans un tissu bâti très hétérogène et composer avec la présence de plusieurs propriétaires aux attentes parfois contradictoires a nécessité une approche fine et nuancée. Une attention particulière a été apportée à l'intégration et à la complémentarité du PA avec le bâti existant, mais aussi avec les différents projets en cours de développement dans le secteur, que ce soit en termes de forme urbaine, d'affectation ou de maillage piétonnier.

En plus de sa position stratégique, le secteur « Clergère-Gare » possède certaines qualités urbaines, souvent à l'état embryonnaire, sur lesquelles il est possible de s'appuyer. L'existence de commerces et d'activités dans les rez-de-chaussée de certains bâtiments ou la présence d'une ossature piétonne structurante, notamment, a conduit les réflexions de la Municipalité lors de l'élaboration du PA.

Un des enjeux majeurs du projet consiste, à travers la densification du site, à amener de nouveaux habitants et emplois en mesure de faire vivre les commerces existants et futurs, mais également de compléter l'offre commerciale existante afin de renforcer l'animation des espaces publics et l'attractivité du centre-ville dans son ensemble.

Un autre enjeu important touche à la mixité, qu'elle soit sociale, fonctionnelle ou typologique. L'essentiel des opérations de densification privées débouche aujourd'hui sur la réalisation d'immeubles de logement en propriété par étage aux caractéristiques souvent similaires. Le PA constitue une opportunité d'apporter un peu de diversité en favorisant la réalisation de logements répondant à des catégories de population ayant des attentes ou besoins spécifiques (personnes âgées, étudiants, mode de vie plus urbain, etc.) ou l'implantation d'activités.

Pour répondre à ces différents enjeux, le développement de la parcelle communale N° 11, située au cœur du périmètre, à la croisée de plusieurs axes piétonniers fréquentés, revêt une importance toute particulière. Le Conseil communal qui a approuvé son rachat en 2011 (préavis N° 25-2014) pour un montant d'un peu plus de CHF 3'250'000.00 ne s'y est d'ailleurs pas trompé. La Municipalité compte bien y réaliser un projet exemplaire.

4. Le plan d'affectation

4.1. Objectifs d'aménagement

Dans le but de requalifier le secteur, le PA « Clergère-Gare » cherche à atteindre les objectifs suivants :

- renforcer la centralité de Pully dans un secteur bien desservi par les transports publics par la densification et la revalorisation du bâti existant ;
- renforcer et améliorer les relations entre les espaces publics du centre-ville ;
- offrir aux habitants un environnement de vie de qualité dans un quartier animé et agréable à vivre ;
- favoriser l'utilisation des transports publics et la mobilité douce ;
- renforcer la mixité fonctionnelle et sociale dans le périmètre du centre-ville.

4.2. Caractéristiques du projet

4.2.1. Démarche

L'établissement d'un nouveau PA est indispensable à la requalification de ce secteur. Il permet de donner une cohérence au tissu bâti existant et d'affirmer son caractère urbain.

4.2.2. Densité et affectation

Le PA fixe les surfaces de plancher déterminantes (ci-après SPd) pour chacun des périmètres d'implantation des constructions.

Pour l'ensemble du périmètre, les droits à bâtir autorisés sont équivalents à 19'215 m² de SPd, soit une augmentation de surface de plancher de 8'295 m² par rapport aux droits à bâtir existants. Rapportée à sa surface, la capacité constructive correspond à un indice d'utilisation du sol (IUS) de 2,37.

Le PA affecte l'ensemble des parcelles en « zone centrale », selon l'art. 15 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT). Cette zone permet divers types d'affectations, comme l'habitation, les activités (bureaux, commerces, etc.) et les installations (para-) publiques compatibles avec l'habitation.

Afin de dynamiser les espaces publics et de compléter l'offre existante, les activités sont rendues obligatoires dans les rez-de-chaussée des bâtiments jouxtant l'aire de dégagement. Les surfaces commerciales sont quant à elles limitées à 500 m² de surface de vente par unité et à 2'500 m² sur l'ensemble du plan pour favoriser l'implantation de commerces de proximité.

Dans le cadre de sa démarche « Objectif logement », la Municipalité a décidé d'intégrer des quotas de logements d'utilité publique (ci-après LUP) dans les plans d'affectation en privilégiant les sites les mieux adaptés. D'après ce document-cadre, les LUP doivent être particulièrement encouragés au centre, à proximité des commodités (transports en commun, centre d'activités, écoles, etc.).

Le PA « Clergère-Gare » prévoit ainsi d'affecter au minimum 30% des surfaces de plancher dédiées au logement à du LUP. Ces surfaces se répartissent par périmètres d'implantation des constructions, proportionnellement aux nouveaux droits à bâtir octroyés par le plan. Cette méthode permet de garantir l'égalité de traitement entre les différents propriétaires. Le choix du type de LUP (logements à loyer abordable, logements pour étudiants, logements protégés, etc.) est laissé à l'appréciation des propriétaires.

4.2.3. Morphologie urbaine

Le PA s'appuie sur le bâti existant pour proposer une recomposition urbaine en îlot. Il prévoit une densification sur mesure du périmètre en offrant de nouvelles possibilités de bâtir différenciées pour chaque parcelle (surélévation, densification des dents creuses, démolition-reconstruction).

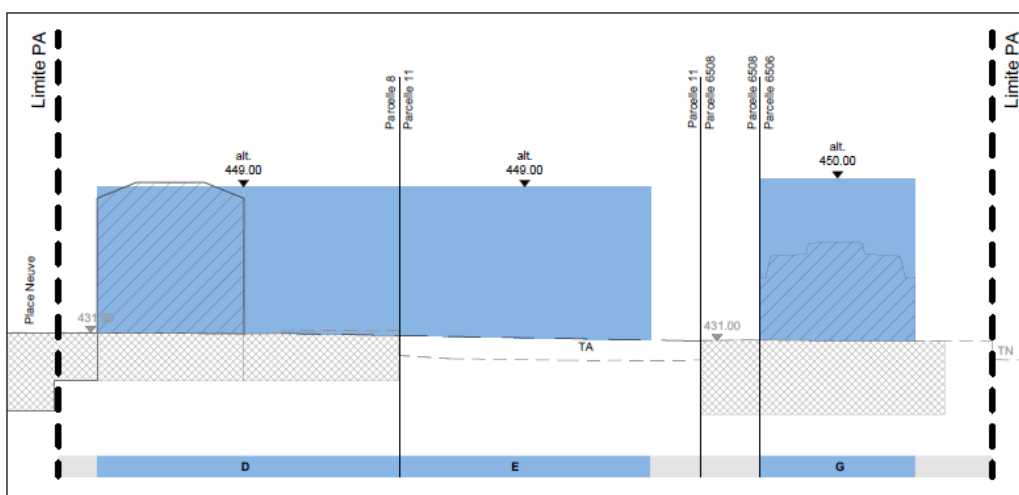


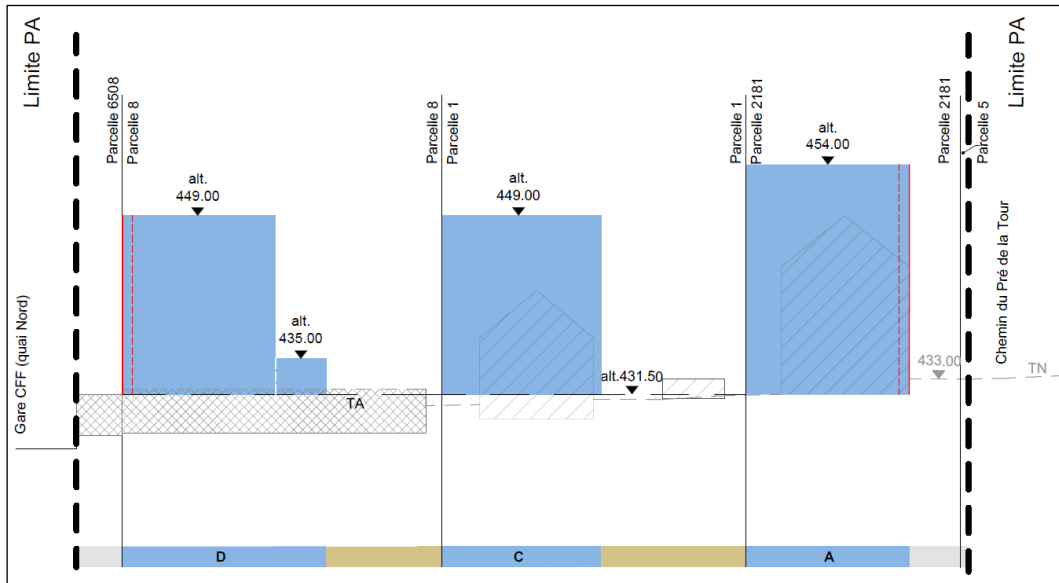
Plan de détail indiquant en bleu les périmètres constructibles et le nombre de niveaux réalisables

Les gabarits proposés permettent la réalisation de bâtiments en ordre contigu de cinq à six niveaux. Des corps bas (rez-de-chaussée ou deux niveaux) permettent de délimiter l'espace public tout en ménageant une distance confortable entre les constructions existantes et futures au sein du périmètre.

Les nouvelles constructions doivent respecter des fronts d'implantation obligatoires en lien avec l'espace public.

Les toitures des bâtiments doivent être plates, végétalisées et participer à la rétention des eaux pluviales. Le dernier niveau peut être aménagé en attique.





Coupes sur les gabarits du PA (WW et XX)

4.2.4. Concept et traitement paysager

Par nature, le PA ne prévoit pas d'intervention sur le domaine public. Il fixe des règles générales que les projets de détail doivent respecter lorsqu'ils seront élaborés. A ce titre, le PA est coordonné avec le réaménagement de l'espace public sur le chemin du Pré de la Tour et la place de la Clergère prévu dans le cadre du projet de requalification de l'avenue de Lavaux en axe fort de transport public urbain.

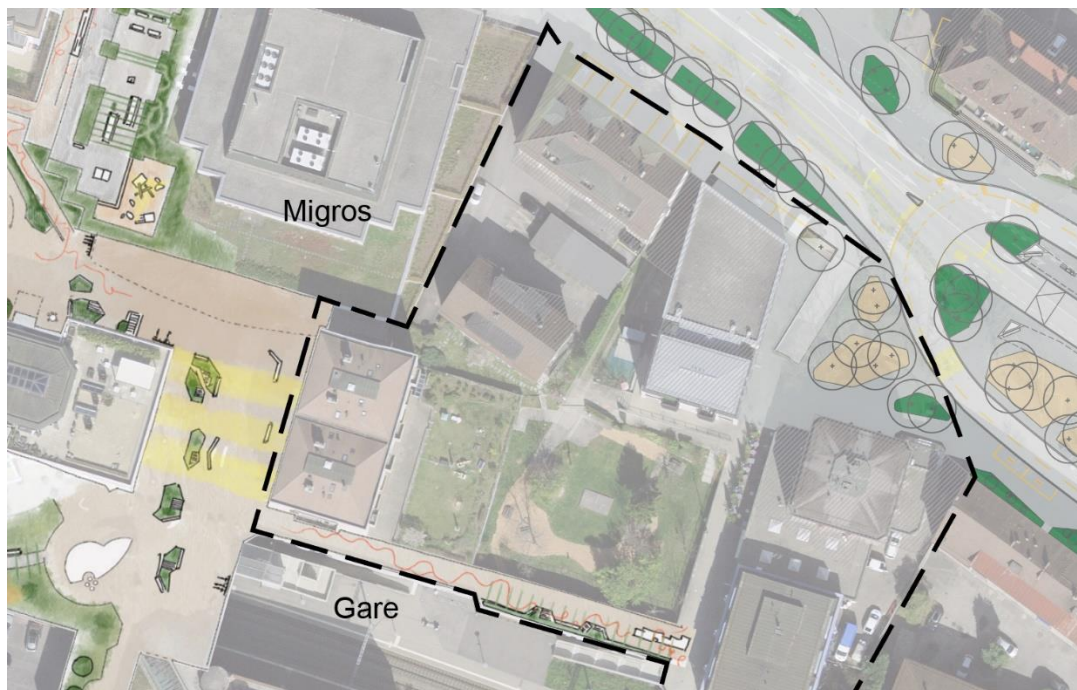


Illustration des projets de réaménagement d'espace public (pl. Neuve / PP8) en lien avec le périmètre du PA

L'aire de dégagement assure l'accessibilité piétonne aux bâtiments et la continuité des liaisons de mobilité douce à travers le périmètre. Elle garantit en particulier la liaison piétonne Nord-Sud entre la place de la Clergère et le bourg historique ainsi que la liaison piétonne Est-Ouest le long des voies CFF.

Cette aire peut également accueillir l'extension extérieure des activités situées en rez-de-chaussée des bâtiments (terrasses, étals, etc.). Dans ce cas, des conventions devront être signées avec la Ville pour en régler les modalités d'usage, conformément à la pratique en vigueur.

Au centre du périmètre, le PA fixe une aire des aménagements extérieurs qui vise la réalisation de surfaces végétalisées, perméables et favorables à la biodiversité. Le regroupement des constructions souterraines est encouragé par le règlement, afin d'offrir la possibilité de planter de nouveaux arbres majeurs bénéficiant de bonnes conditions de croissance au cœur de l'îlot. Pour assurer la qualité de ces aménagements, le PA exige l'établissement d'un concept défini par un architecte paysagiste.



Aire des aménagements extérieurs et arborisation future à titre indicatif

La construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle N° 11 nécessite l'abattage des arbres existants. Il s'agit d'espèces communes (cerisier, érable, noisetier et laurèle) de petite à moyenne taille. Le PA prévoit comme mesure de compensation la plantation d'au moins quatre arbres majeurs dans l'aire des aménagements extérieurs, dont la surface est par ailleurs plus importante que celle de la parcelle N° 11. Son réaménagement permettrait d'apporter une amélioration environnementale importante au centre du PA, qui est aujourd'hui largement imperméabilisé. D'autres arbres pourront être plantés en pleine terre sur la parcelle communale N° 11, dans l'espace affecté par l'aire de dégagement, qui permet également les plantations.

4.2.5. Mobilité et accès

En matière de stationnement, une réduction à 80% des besoins est prévue pour le logement et à 20% pour toutes les autres affectations, conformément aux recommandations du Plan de mesures de l'ordonnance sur la protection de l'air (OPair).

L'ensemble des places de stationnement des véhicules motorisés est prévu en sous-sol. Afin de favoriser la mutualisation du stationnement, les transferts entre les périmètres d'implantation des constructions et les regroupements dans des parkings collectifs sont autorisés. La Municipalité peut autoriser une réduction du nombre de places de stationnement plus importante à la condition que les propriétaires présentent un concept de mobilité établi par un spécialiste.

L'impact sur le réseau routier environnant a été vérifié. Il restera marginal. Même aux heures de pointe, la capacité théorique des carrefours situés à proximité (Lavaux/Clergère et Lavaux/Tirage) ne subira pas de déjoration.

Les besoins en stationnement vélos pour l'ensemble du site sont estimés à 350 places, dont environ 140 places de courte durée et 210 places de longue durée. Elles seront réalisées dans les bâtiments, les espaces extérieurs dans le périmètre du PA et à proximité immédiate. Leur emplacement exact sera défini lors des demandes de permis de construire.

4.2.6. Programme envisagé sur les parcelles communales N°s 6506 et 11

Le PA est une opportunité pour la Ville, propriétaire de deux parcelles constructibles dans le périmètre, de concrétiser ses objectifs en matière de logement, de renforcement de l'attractivité économique et plus généralement de la vitalité et de l'animation de son centre.

En effet, d'une part, la Commune ne possède pas beaucoup de parcelles constructibles et doit par conséquent disposer de celles qui lui appartiennent de manière efficiente pour concrétiser ses politiques publiques. D'autre part, bien que le centre de Pully ait un fort potentiel d'attractivité, il nécessite une impulsion pour amorcer son développement économique.

La Municipalité souhaite exposer ici ses intentions, afin d'illustrer les potentiels que peut offrir le PA « Clergère-Gare » à la population de Pully.

Dans le but de conserver la maîtrise de ses biens-fonds et de pouvoir orienter les projets qui y seraient réalisés, notamment en matière d'affectation ou de durabilité, la Municipalité passera vraisemblablement par le biais de droits de superficie pour développer ses parcelles.

Actuellement, la parcelle N° 6506 comporte un bâtiment et un parking souterrain de trois niveaux chacun. Il abrite des locaux commerciaux et des logements. La Municipalité envisage de rénover l'immeuble existant et de le surélever afin d'y réaliser une vingtaine de logements protégés. Des contacts avancés ont été pris avec la Société Coopérative d'Habitation de Pully en vue de la réalisation du projet. Ces logements seraient les premiers de ce type à Pully et permettraient de répondre à un besoin des seniors. En effet, ils leur offrent la possibilité de bénéficier de leur propre logement grâce à un loyer avantageux, dans un bâtiment spécialement équipé pour leur dispenser les éventuels soins nécessaires, tout en restant proches du centre et de ses commodités.

La parcelle N° 11 est actuellement libre de construction. La Municipalité souhaite y construire un nouveau bâtiment principalement dédié à de l'activité et visant un haut niveau de durabilité.

Le programme du rez-de-chaussée de ce futur bâtiment doit faire l'objet d'une attention particulière. La Municipalité envisage d'y accueillir des commerces de proximité. En effet, elle constate avec regret que certains commerces locaux disparaissent du centre. L'une des raisons de la raréfaction de ces derniers est le loyer trop important souvent imposé par les propriétaires. Or, une étude économique commandée par la Municipalité montre que les rues comprises dans le périmètre du PA sont les plus fréquentées du centre et que le potentiel de chalandise des commerces qui pourraient s'y trouver est très élevé.

La Municipalité souhaite par conséquent favoriser leur implantation en limitant les loyers demandés. Les « commerces d'utilité publique » (CUP) éligibles seraient des commerces de proximité ou des locaux favorisant les rencontres (ex : boucherie, boulangerie, épicerie, tea-room, etc.).

Le PA laisse une grande marge de manœuvre pour l'affectation des étages supérieurs et permet d'intégrer aussi bien du logement, de l'activité ou un programme d'équipement public, tel qu'une structure d'accueil pré- ou parascolaire. La Municipalité y voit une opportunité de renforcer l'offre existante de surfaces de bureau, très déficitaire à Pully, et qui offrirait des perspectives de rente plus importantes que les autres affectations pour compenser l'effort réalisé sur les surfaces commerciales en rez-de-chaussée. Le programme exact du bâtiment devra être défini dans le cadre de la mise à disposition du terrain à un investisseur par un DDP et sera soumis au Conseil communal.

Le projet de construction de la parcelle N° 11 ne comprendra pas de parking souterrain. Le stationnement pourra au besoin être reporté dans le parking de la parcelle communale N° 6506, qui a été conçu, en son temps, en tenant compte d'une future extension de cette parcelle. Ce report permet d'éviter la construction complexe et coûteuse d'un parking dans un secteur qui en compte déjà plusieurs.

Cela permet également de préserver de la pleine terre pour les plantations aux abords de la future construction. Comme décrit au point 4.2.4, l'aire de dégagement permet les plantations et l'extension des activités situées au rez-de-chaussée des bâtiments.

La Municipalité a préfiguré l'aménagement possible de l'espace public dans le cadre de sa démarche pilote à la place Neuve et ses environs. Elle a montré qu'il est nécessaire d'agir sur l'espace public pour améliorer la convivialité des lieux et d'imaginer son réaménagement avec les usagers.



Vue d'artiste des possibilités de construire sur la parcelle N° 11

4.3. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur

Le PA est conforme aux lois et planifications de rang supérieur, notamment le plan directeur cantonal (ci-après PDCn), le projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM), le Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL), le plan directeur communal (ci-après PDCom) ainsi que le Masterplan pour le développement du centre.

Le PA concrétise le principe de densification vers l'intérieur, inscrit dans la loi sur l'aménagement du territoire, qui veut que l'urbanisation se fasse dans les zones déjà bâties, afin d'éviter l'extension des surfaces urbanisées en périphérie et le mitage du territoire.

Il répond notamment à l'objectif du PALM et du SDEL de renforcer l'attractivité et la vitalité de la centralité principale de Pully. La création d'un quartier mixte contribuera en effet à renforcer la vitalité du centre-ville de Pully.

Profitant de la proximité immédiate de la gare CFF et des arrêts de bus de plusieurs lignes tl (N^{os} 8, 9, 25, 47, 48, 49), le PA est conforme à la volonté d'encourager l'usage des transports publics et la mobilité active. Il prévoit une offre en stationnement réduite par rapport aux normes VSS, afin d'encourager le report modal. L'offre en stationnement vélos sera augmentée dans le périmètre ou à proximité immédiate pour répondre aux besoins du site.

5. Procédure

5.1. Examen préalable

Le projet de PA a été soumis à un examen préalable en 2016, puis à un examen complémentaire en 2020 auprès de la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Lors de ces examens, plusieurs demandes de modifications et de compléments ont été formulées par les services cantonaux. L'ensemble de ces demandes a été intégré au dossier.

5.2. Enquête publique

Le PA a été soumis à l'enquête publique entre le 11 mai et le 9 juin 2022. Une séance d'information publique a été organisée préalablement. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité quatre oppositions et une observation.

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants intéressés et retranscrites dans des procès-verbaux.

A l'issue de ces séances, la Municipalité a décidé de ne pas apporter d'adaptations significatives au PA. Elle a toutefois tenu à préciser l'article concernant le stationnement des vélos. Aucune opposition n'a été retirée suite à la conciliation.

Si le préavis devait être adopté avec les amendements, ceux-ci devront être transmis à la DGTL pour examen préalable complémentaire et soumis à une enquête publique complémentaire. Les éventuelles oppositions lors de cette enquête, qui porte uniquement sur les amendements, devront être levées par le Conseil communal de manière analogue au PA « Chamblandes-Dessous » (préavis N° 25-2023).

5.3. Réponses aux oppositions

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du PA et de son règlement.

Le chapitre qui suit présente les propositions de réponses de la Municipalité aux griefs des opposants. Les oppositions dans leur intégralité figurent à titre indicatif en annexe du préavis.

5.3.1. Opposition de l'association Pully patrimoine (APP)

5.3.1.1. Résumé des motifs

Les opposants estiment que le PA entraîne une densification excessive du secteur et qu'il implique une rupture importante avec le contexte bâti. Ils demandent que la parcelle communale N° 11 ne soit pas bâtie et que le parc provisoire soit maintenu.

5.3.1.2. Réponse de la Municipalité

En préambule, la Municipalité rappelle que la densification projetée du centre-ville découle des principes de l'aménagement du territoire suisse, qui prévoient notamment de bâtir « la ville sur la ville » pour éviter le mitage du territoire. Ces principes sont formalisés dans des lois et des outils fédéraux et cantonaux contraignants pour les autorités communales.

La Ville de Pully dispose d'une vision directrice de l'urbanisation de son centre, établie en 2013 en collaboration avec les services cantonaux, qui s'inscrit pleinement dans cette orientation. Cette stratégie d'urbanisation identifie des secteurs dans lesquels la densification est plus importante que dans le reste de la commune. Elle est progressivement concrétisée par des PA.

Au-delà des conditions-cadre imposées par les planifications supérieures, le processus à la base des PA n'est pas de chercher à atteindre un indice de densité préalablement défini. Au contraire, la réflexion est basée sur la capacité du site à accueillir une densité de qualité.

Le PA est un instrument relativement souple, qui permet des interventions diverses sur le bâti, comme des extensions, des surélévations ou des nouvelles constructions. En l'occurrence, les volumétries ont été définies dans le but de réaliser une densification mesurée sans rupture avec le bâti environnant. Les bâtiments existants dans le périmètre du PA comptent eux, en moyenne, quatre voire cinq niveaux. Le nouveau PA permet la réalisation de bâtiments de cinq niveaux pour la partie Sud et six pour la partie Nord et Est de son périmètre, soit l'équivalent des constructions existantes, ou un niveau supplémentaire.

La Municipalité juge, par conséquent, que la densification est raisonnée et qu'elle est également cohérente avec la densité et les hauteurs qui avaient été définies dans le plan de quartier « Clergère-Sud ». Le PA permet ainsi un développement du bâti sans rupture d'échelle et qui ne compromet pas la mise en valeur du bourg.

Concernant la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle N° 11, en lieu et place de l'espace vert actuel, la Municipalité est convaincue que le fait de bâtir à cet endroit se justifie d'une part, par sa position stratégique et sa proximité avec les transports publics et, d'autre part, pour répondre aux objectifs de renforcer l'attractivité et l'animation du centre.

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

5.3.2.1. Résumé des motifs

Me Luciani estime que le PA viole le principe défini à l'art. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, qui prévoit que les procédures d'établissement des plans doivent être coordonnées. Il estime que le fait de réviser uniquement une partie du PPA Pré de la Tour n'est pas admissible et dénote d'un manque de vision globale.

Il juge que le PA sert uniquement les intérêts de la Municipalité et qu'il équivaut à s'octroyer un permis de construire tandis que les autres propriétaires ne peuvent pas réellement exploiter les droits qui leur sont octroyés et sur lesquels une taxe sera prélevée.

5.3.2.2. Réponse de la Municipalité

La dernière modification de la LATC avait notamment pour but de laisser un maximum d'autonomie aux communes pour maîtriser leur développement. Cette liberté est par ailleurs confirmée par la jurisprudence. Le périmètre choisi doit bien entendu présenter une certaine cohérence en soi. Celle-ci ne dépend pas nécessairement d'ouvrages physiques ou du périmètre d'un plan en vigueur, mais peut ressortir d'une communauté de problématiques à résoudre.

En l'occurrence, la Municipalité a établi sa vision globale de l'urbanisation du centre par le biais du Masterplan en 2013. Pour concrétiser cette vision, le document identifiait un découpage opérationnel basé sur l'analyse des problématiques à résoudre. Il proposait une mise en œuvre par étapes de ces périmètres, qui pouvaient s'adapter en fonction des contraintes et des opportunités. Le PA reprend le même périmètre que celui défini par le document cadre.

En parallèle, la Municipalité a cherché à développer d'autres projets de PA (« Tirage-Gare » et « Tirage-Neuve ») comme le mentionne Me Luciani dans son opposition. Ces derniers ont fait l'objet de démarches séparées puisqu'ils comportent des problématiques bien spécifiques et intègrent des acteurs particuliers (Migros, EMS, CFF). Pour le PA « Clergère-Gare », elle a considéré que le périmètre retenu permettait de proposer des solutions cohérentes avec des acteurs qui ont montré leur adhésion au projet ou qui, du moins, n'ont pas fait d'objection sur son établissement. Ces projets sont coordonnés, mais avancent selon des plannings distincts.

Me Luciani et d'autres opposants ont affirmé que le Masterplan est obsolète ou incomplet, puisqu'il n'intègre pas de données environnementales, telles que les îlots de chaleur urbains, par exemple. La Municipalité estime au contraire que ce document garde tout son sens par rapport aux principes-cadres de l'aménagement du territoire, car il prévoit une densification mesurée du centre. S'il devait être revu, ce principe serait maintenu. Les processus urbains évoluent à une vitesse importante contrairement aux documents qui les encadrent, qui prennent du temps à être élaborés. Il est normal que certaines problématiques en soient absentes. Des études spécifiques peuvent toutefois être menées en parallèle et intégrées dans les PA.

Concernant l'intérêt public, le PA, de manière générale, vise à revitaliser le centre-ville, à concentrer l'urbanisation dans le centre, créer des logements d'utilité publique et à améliorer l'attractivité de la Ville. Sur les parcelles communales, la Municipalité prévoit la réalisation de logements protégés, de commerces de proximité et des surfaces d'activités. L'intention de la Municipalité n'est pas de réaliser un profit financier, mais bien de répondre à des objectifs d'intérêt public sans porter atteinte à la liberté des autres propriétaires.

Pour terminer, le prélèvement d'une taxe sur la plus-value à laquelle fait référence Me Luciani est un mécanisme cantonal destiné à prélever une partie de la plus-value résultant d'une mesure d'aménagement du territoire, pour financer des mesures très spécifiques, telles qu'une indemnisation dans le cadre d'une expropriation matérielle, la protection ou la reconversion de surfaces d'assolement ou des mesures de protection et de valorisation de la forêt. Les autorités communales n'ont pas de prise sur cette taxation ni sur ses fruits.

5.3.3. Opposition de l'association transport et environnement (ATE)

5.3.3.1. Résumé des motifs

L'ATE estime que la localisation du PA aurait dû conduire à une réduction plus importante du stationnement pour le logement ainsi que les activités et que, par conséquent, le nombre maximal de places autorisé dans le périmètre devrait être réduit. Elle pense que le PA devrait prévoir la mise à disposition de voitures en libre partage (de type Mobility).

Enfin, l'ATE juge les dispositions sur le stationnement des vélos insuffisantes et souhaite qu'elles soient précisées et complétées, notamment pour les vélos « spéciaux » ainsi que les poussettes.

5.3.3.2. Réponse de la Municipalité

La Municipalité tient à préciser que le calcul des besoins pour les activités est réglementé par l'ordonnance sur la protection de l'air, qui indique que l'indice bas de la fourchette minimale doit être prévu dans les planifications situées dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. C'est le cas pour le PA puisque les besoins considérés représentent 20% de ce qu'indique la norme VSS. Pour le logement, la Municipalité estime que la réduction prévue, soit la prise en compte de 80% des besoins selon les normes VSS, constitue une réduction suffisante.

Ces chiffres, ainsi que le plafond du nombre de places fixé dans le règlement, ont été vérifiés et validés par l'autorité cantonale compétente. Par ailleurs, le PA permet aux propriétaires de réaliser moins, voire aucun stationnement, s'ils présentent un concept de mobilité établi par un spécialiste.

Concernant le principe de l'autopartage, la Municipalité y est bien sûr favorable. Elle considère toutefois qu'il n'est pas pertinent de le formaliser dans un PA, d'autant plus lorsqu'il s'agit de rendre l'autopartage obligatoire à tous les propriétaires. Deux places existent déjà à proximité, à l'avenue du Tirage 6. Il est délicat de les multiplier dans des projets sans connaître le taux d'utilisation des places existantes.

Enfin, la Municipalité a pris note de la remarque de l'ATE et a procédé à une modification du règlement afin d'intégrer un renvoi à la norme VSS traitant du dimensionnement des places pour vélos, qui prévoit des dispositions pour les vélos dits « spéciaux ». Ainsi, la mise à disposition de places ou de locaux pour ces vélos pourra être vérifiée dans le cadre des autorisations de construire.

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

5.3.4.1. Résumé des motifs

L'opposition de l'association PUHI comprend un volet théorique, une reformulation entière du règlement du PA ainsi que des commentaires et des propositions sur les principes du PA.

La Municipalité répond ici uniquement à ces derniers.

5.3.4.2. Densification excessive

La Municipalité renvoie au point 4.3.1 concernant la densification excessive. En complément, elle tient à relativiser l'argument selon lequel la ville de Pully supporterait une part importante de la densification dans l'agglomération lausannoise. Les développements de Lausanne, Renens, Chavannes-près-Renens, Bussigny, Morges, le Mont-sur-Lausanne, par exemple, sont d'une ampleur bien plus importante que ce PA.

5.3.4.3. Maintien de l'espace vert sur la parcelle communale N° 11

En 2014, le Conseil communal a accepté le préavis N° 25-2014 validant l'achat de la parcelle N° 11 pour y réaliser un bâtiment qui accueillerait notamment des locaux affectés à des besoins publics. La Municipalité poursuit les intentions décrites dans ce préavis.

La Municipalité rappelle que le contexte bâti est hérité en majeure partie de l'urbanisation de la fin des années 80, consécutivement à l'entrée en vigueur du PPA Pré de la Tour. Une grande partie du centre a été planifié et construit sur dalle. Les parcelles qui n'ont pas été bâties à cette période possèdent encore un profil similaire au terrain naturel. La déclivité du terrain de la parcelle N° 11 et son encaissement en font un terrain difficile à connecter avec le réseau piéton à proximité et à qualifier en tant qu'espace public central.

5.3.4.4. Conception d'un nouveau quartier qui soit réellement propice aux échanges, à la détente, et joue un rôle social de « place publique » accueillante

Le PA est un document légal qui fixe l'affectation du sol et définit des règles applicables aux différents secteurs qu'il délimite. Il n'a pas vocation à projeter des interventions sur l'espace public. En revanche, les règles qu'il fixe, par exemple pour les aménagements extérieurs, doivent être respectées par les projets de détail lors de la demande de permis de construire.

La Municipalité est consciente de la nécessité d'améliorer les espaces publics dans le centre-ville, qui ont un potentiel important, bien qu'inexploité. Elle réalise aujourd'hui le réaménagement de la rue de la Poste, a participé activement au projet d'axe fort de transport public qui implique des interventions importantes sur les espaces publics le long de l'avenue de Lavaux, et a mené, l'année dernière, un projet participatif sur la place Neuve.

Le PA n'a toutefois pas été prévu pour créer un nouvel espace public en son centre, mais plutôt de permettre des constructions amenant des activités sur un lieu de passage entre les espaces publics existants du centre.

5.3.4.5. Participation de la population à l'élaboration du projet

La loi sur l'aménagement du territoire définit une procédure d'adoption des PA respectant les principes démocratiques. En l'occurrence, les projets doivent être mis à l'enquête publique, ce qui permet à tout citoyen et toute citoyenne de former des commentaires ou une opposition.

Puis, après avoir rencontré les opposants lors de séances de conciliation, la Municipalité présente un préavis au Conseil communal, qui adopte le PA et lève les oppositions.

Il est fréquent que les riverains ou les habitants d'un PA fassent opposition aux projets de planification de la Municipalité. Tel n'a pas été le cas pour le PA « Clergère-Gare », à l'exception de la PPE Pré de la Tour 10, dont les propriétaires n'habitent par ailleurs pas le site. Les oppositions proviennent majoritairement d'associations, par ailleurs également représentées au Conseil communal. Il semble donc que la population n'ait pas d'objection particulière à l'encontre du PA.

La Municipalité étudie systématiquement les interventions possibles sur l'espace public en parallèle à l'établissement des PA. Elle a consulté la population en 2016 au sujet des espaces publics du centre car elle juge que la participation des usagers à l'aménagement ou au réaménagement de ces espaces est important. Elle a proposé un projet-pilote sur la place Neuve et ses environs, en 2023, dans le but de créer collectivement une vision de la place et de réaliser des chantiers participatifs afin de tester de nouveaux usages.

5.3.4.6. Délimitation du périmètre du PA et résilience face aux changements climatiques

La Municipalité renvoie à l'argument développé au point 4.3.2.2. En complément, elle précise qu'un préavis sera présenté au Conseil communal en mai 2023 pour initier la révision des outils de planification communaux (plan directeur et plan d'affectation communal). L'adaptation aux changements climatiques fera également l'objet d'une analyse détaillée. Cette mise à jour constituera une bonne occasion de débattre publiquement des problématiques urbaines.

La Municipalité tient toutefois à faire aboutir des projets initiés depuis plusieurs années et qui respectent les conditions-cadre de l'aménagement du territoire.

5.3.4.7. Mutualisation des parkings souterrains et maintien de la pleine terre

Le PA n'interdit pas les constructions souterraines, il laisse le choix aux propriétaires de réaliser ou non un parking sur leur parcelle. Il incite toutefois à les regrouper et à ménager un maximum de pleine terre pour des plantations. La réduction des besoins en stationnement par rapport aux normes, le fait de pouvoir réduire encore ce nombre en présentant un concept de mobilité et la mutualisation possible des places de parc entre les parcelles sont autant de mesures qui permettront de préserver de la pleine terre. La Municipalité ne prévoit par ailleurs pas de parking souterrain dans le projet de construction de la parcelle N° 11.

5.3.4.8. Emprise au sol, hauteur et contiguïté des bâtiments

La réduction simultanée de l'emprise au sol et de la hauteur des constructions reviendrait peu ou prou à maintenir les possibilités de bâtir définies en 1985 dans le PPA Pré de la Tour, ce qui ne permet pas d'atteindre les objectifs recherchés par la Municipalité.

Concernant la contiguïté, la Municipalité ne partage pas l'avis de l'opposante et la trouve caricaturale. La forme en îlot est une forme urbaine très répandue, qui n'empêche pas de fait la circulation des courants atmosphériques. Qui plus est, le PA prévoit une forme d'îlot ouvert dans laquelle plusieurs lieux de passage pour les piétons et les véhicules d'urgence sont prévus entre les périmètres des constructions.

La Municipalité rappelle également que les contraintes pour la plantation d'arbres sont importantes. La forme du parcellaire, les constructions souterraines existantes et les distances entre les bâtiments rendent la plantation d'un nombre d'arbres majeurs plus important que ce que prévoit le règlement peu réaliste. Le PA permet en revanche d'autres types de plantations (arbres plus petits, haies, prairies, etc.).

5.3.4.9. Nouvelle garderie dans le bâtiment

La Municipalité cherche, en règle générale, à implanter ce type d'activité dans les projets de PA qui le permettent. En l'occurrence, une crèche serait compatible avec le règlement du PA.

5.3.4.10. Stationnement automobile et stationnement pour vélo

La Municipalité renvoie à l'argument développé au point 4.3.3.2.

5.4. Dimension économique

Le PA prévoit des surfaces d'activités dans la majorité des rez-de-chaussée des bâtiments en contact avec l'espace public ainsi que dans les étages. La Municipalité entend favoriser le commerce de proximité sur la parcelle N° 11 et créer des surfaces de bureau afin de stimuler économiquement le centre et y favoriser la vitalité économique.

Lors de la séance du 6 mars 2024, le Conseil communal a adopté un règlement instaurant une taxe sur les équipements communautaires. Celle-ci est perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagement du territoire augmentant sensiblement la valeur d'un bien-fonds, ce qui sera le cas pour les parcelles privées du PA, et générera des recettes comprises entre environ CHF 319'000.00 et CHF 468'000.00 pour la collectivité.

5.5. Dimension environnementale

Le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération limite les surfaces construites en périphérie et préserve les espaces verts, la biodiversité, l'agriculture et les zones de délasserment.

Le PA permet une densification d'un secteur très central et très bien desservi par les transports publics. Il vise une utilisation rationnelle du sol, incite à limiter les constructions en sous-sol et prévoit de nouvelles plantations d'arbres majeurs.

Il contient de nombreuses mesures favorisant la qualité des aménagements extérieurs. En termes d'efficacité énergétique, le PA recommande de viser des hauts standards énergétiques et de qualité de la construction.

5.6. Dimension sociale

Le développement urbain concentré à l'intérieur de l'agglomération est déterminant pour garantir de manière durable la qualité de vie des habitants. En effet, l'accroissement de l'offre en logements et en LUP, en surfaces d'activités, ainsi qu'en équipements publics favorisera les rencontres entre les habitants du quartier dans un cadre urbain agréable.

La construction de nouveaux bâtiments sera l'occasion de renforcer l'attractivité des espaces urbains (cheminements, réaménagement des espaces extérieurs, front de rue, etc.). En plus de répondre à un besoin avéré, la création de logements protégés permettra de favoriser la mixité intergénérationnelle.

6. Communication

Le PA a fait l'objet d'une séance de présentation publique avant sa mise à l'enquête.

7. Programme de législature

Le projet s'inscrit dans le cadre du programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Il répond aux objectifs suivants :

- convivialité et qualité de vie ;
- environnement et climat ;
- développement territorial et activités économiques ;
- transport et mobilité.

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

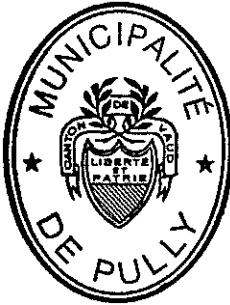
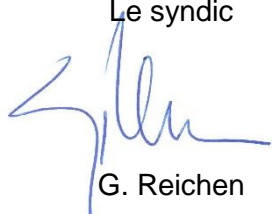

vu le préavis municipal N° 07-2024 du 10 avril 2024,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

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

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 10 avril 2024.

Au nom de la Municipalité

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

Annexes :

- Annexes A : plan réduit (A1) et règlement (A2)
- Annexes B : oppositions (B1 à B4)
- Annexes C : procès-verbaux des séances de conciliation et corrections
- Annexes D : préavis cantonaux.