

Rapport de minorité de la commission d'urbanisme au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis N° 05-2025 - Adoption du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et de son règlement, réfection et réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords Crédit demandé CHF 3'050'000.00 TTC

Le présent rapport de minorité a pour but de proposer des amendements au règlement du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » constituant l'annexe du préavis susmentionné. Ces amendements veulent mettre ce plan plus en cohérence avec le construit existant ou planifié du centre de Pully, en particulier le front sud de l'avenue de Lavaux, et réduire l'impact visuel massif des bâtiments permis par le plan proposé par la Municipalité, deux objectifs que les amendements votés par la majorité de la commission de l'urbanisme (CPU) ne réalisent pas, ou qu'insuffisamment.

A titre comparatif, le PA proposé, même tel qu'amendé selon les propositions de la majorité de la CPU, donne des droits à bâtir, permet une densification et autorise des volumes bâtis bien supérieurs à ceux prescrits par le plan Clergère Sud (exemples : bâtiments de l'avenue du Prieuré 15 et 17 / immeubles modernes et blancs en face des locaux de La Vaudoise Assurance et de Monnier Chauffage), ce qui crée à la fois un **déséquilibre urbanistique** et des **inégalités de traitement**.

Une partie des commissaires de la commission de l'urbanisme considère que :

- La densification de Pully suit son cours à une cadence très élevée depuis de nombreuses années.
- La politique de densification de Pully doit être maîtrisée en ligne avec la volonté exprimée par le Conseil communal *in corpore* à travers ses 2 motions et 2 postulats de 2023.
- Une densification proactive doit être accompagnée, voire précédée par la réalisation d'infrastructures nécessaires à la population notamment, soit par la construction de crèches, d'APEMS, d'UAPE, ou de logements protégés pour les seniors.
- La parcelle objet du préavis 2025-05 Claire-Fontaine II n'est ni stratégique ni cruciale pour la densification de Pully
- Rien ne justifie la création d'une tour visible des quatre coins cardinaux ou un ensemble construit aussi massif.

Dans cette logique, ils ne soutiennent pas une augmentation aussi massive et disproportionnée des droits à bâtir et des dimensions qui en découlent. Les volumes construits projetés sont situés au centre, sur un « socle » visible de tous côtés dans le paysage de Pully.

Bien qu'ils adhèrent au principe d'un projet de reconstruction/agrandissement par le propriétaire de la parcelle, les soussignés proposent de réduire son impact visuel par une augmentation plus proportionnée des droits à bâtir et une réduction des volumes via l'adoption des 4 amendements figurant ci-après.

A noter que même avec ces légers amendements, le plan d'affectation permettrait une **augmentation conséquente des droits à bâtir** (SPd) qui passeraient ainsi de 3'300m² actuellement à **5'700m²** (soit avec un multiple de **x1.7** et un IUS de 2.36), au lieu de 6'900m² proposés par la Municipalité.

Les soussignés considèrent que ces modifications permettraient d'assurer que le nouveau projet soit en ligne et en cohérence avec les bâtiments de l'avenue du Prieuré 15 et 17 autorisés par le Plan Clergère Sud, qui sont une bonne référence en matière de hauteur pour le front sud de l'avenue de Lavaux au centre de Pully (rez+5).

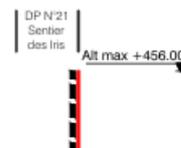
Le préavis ainsi modifié permettrait ainsi de soutenir l'intérêt légitime de toutes les parties prenantes de manière équilibrée.

Amendement #1 :

Page 1 de l'annexe – Plan d'affectation :

La hauteur des bâtiments est maintenue à Alt. Max +442,50m. Ce qui signifie un nombre d'étage de Rez + 5 comme actuellement sur toute la surface du plan. (Schémas Coupe AA 1 :500 et coupe BB 1 :500).

Il s'agit donc d'éliminer du plan les inscriptions Alt. +456.00 / R+10.



Eliminer l'inscription Alt.max +456.00 sur Coupe AA

Explication :

Les bâtiments de l'avenue du Prieuré 15 et 17 ont une hauteur de Rez+5 et cette hauteur est en ligne avec les 5700m² de SPd ci-dessous.

Amendement #2 :

Article 6 - MESURE DE L'UTILISATION DU SOL

1La capacité constructive du périmètre est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du plan, d'une surface de plancher déterminante SPd maximum de ~~6'900m²~~ **5700m²**. Les mètres carrés de SPd doivent être calculés conformément à la norme suisse SN 504 421.

Explication :

Le bâtiment actuel a une surface de plancher d'environ 3300m² et un IUS (Index d'utilisation du sol) de 1.50. En augmentant la surface maximale à 5700m², la SPd est déjà multipliée par 1.7 et le nouvel IUS sera augmenter à 2.36.

Amendements #3 :

Article 9 - AFFECTATIONS

1 Un minimum de **50% 20% de l'augmentation** des SPd affectées au logement - **par rapport au règlement actuel** - est dédié à du logement d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Explication :

Ceci correspond au même niveau que ceux de l'av du Prieuré 15 et 17 et sur l'ensemble du plan d'affectation de Clergère Sud.

Amendements #4 :

Article 13 - LONGUEUR DES CONSTRUCTIONS

~~1 Les nouvelles constructions ne sont pas limitées en longueur.~~ La longueur des nouvelles constructions est limitée à 38m.

Explication :

Le bâtiment actuel a une longueur de 38m et il est nécessaire de préciser une longueur maximale afin d'éviter que la densification ne se fasse au travers d'un seul gros immeuble sur la parcelle.

Philippe SLAMA

Olivier Burnet

Roland Dubois

Jean-Marc Duvoisin