Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 13-2025 — Adoption du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et de son règlement

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

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) s'est réunie le 5 mai 2025, de 18h45 à 21h15 dans la salle de la Vuachère à la Maison Pulliérane pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de ses recommandations.
Sous la présidence de M. Remo Kuonen, elle était composée de Mmes Evelyne Campiche Ruegg (suppléante), Carinne Domingos, Nadia Privet, Pauline Tafelmacher, Line Zolliker (suppléante) et de MM. Olivier Burnet, Olivier Constantin, David Contini, Patrick Du Bois (suppléant), Roland Du Bois, Jean-Marc Duvoisin, Thomas J'espère, Léonardo Kardum (suppléant), Dimitri Simos, Philippe Slama.
Mmes Sophie Cuendet Du Roy, Florence Steinhauslin (déléguée CoGe), M. Sébastien Lévy (suppléant) étaient excusés et M. Sébastien Wolleb (suppléant) était absent.
L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet, Municipal, DUE, Etienne Rass, chef de service, DUE, Vincent Chardonnens, adjoint au chef de service, responsable de l'aménagement du territoire, DUE et Valentin Pipoz, urbaniste, DUE.

1. OBJET DU PREAVIS

La Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le plan d'affectation (ci-après PA) «Claire-Fontaine II» et son règlement.

2. PREAMBuLE

Après une première séance d'échanges avec les représentants du propriétaire de la parcelle (CPEV), la CPU a examiné à l'occasion de 2 réunions le préavis 05-2025 qui a fait l'objet d'une non-entrée en matière par le Conseil communal lors de sa séance du 30 avril 2025.

Pour répondre à la volonté du Conseil communal et parce qu'elle est convaincue du bien-

fondé et de la plus-value apportés par ce projet, la Municipalité a décidé de le soumettre à nouveau au Conseil communal dans un délai très bref en prenant en considération sous forme d'amendements un grand nombre d'observations et de propositions qui ont été énoncées par la comission.

3. EXAMEN DU PREAVIS

Après une brève présentation visant à mettre en perspective les relations entre le PACom en cours de révision et les différents PA, la commission examine le préavis dans son ensemble et non chapitre par chapitre, puis le plan d'affectation et chaque disposition de son règlement. Finalement, elle se prononce sur la recommandation de la levée des oppositions fondée sur les décisions relatives aux amendements au plan d'affectation et à son règlement.
A la suite des 2 dernières séances précédentes de la CPU, le propriétaire a simplement été consulté afin de se positionner sur la base des amendements au PA qui étaient envisagés. Il a émis le désir de poursuivre son projet sans restriction, mais en précisant que toute modification complémentaire ayant pour conséquence une réduction plus importante des droits à bâtir signifierait pour lui l'abandon du projet. S'agissant de la participation financière aux aménagements du pont de la Panchaude, même si les deux objets sont séparés, le financement reste lié. Cependant, on ne peut pas exclure que les Retraites Populaires souhaitent rouvrir une discussion sur cet aspect.
Un commissaire estime que le Conseil communal outrepasse ses droits en autorisant des plans d'affectation avec un IUS plus élevé que celui figurant dans le PGA (Plan général d'affectation). Il stigmatise l'établissement de projets sectoriels de développement contraires à la volonté des habitants et des autres propriétaires.

EXAMEN DU PLAN D'AFFECTATION

Compte tenu des débats précédents, la discussion porte sur 2 variantes :
- « aires de constructions supérieures R+5 et R+7 »
- « aires de constructions supérieures R+5 et R+5 »

Il est remarqué qu'il y a une tendance à accroître la densification avec l'approbation de PA offrant des contreparties avec des UAPE ou des infrastructures en faveur de la population. Dans le cas présent, tel n'est pas véritablement le cas. A l'époque, le propriétaire a déjà obtenu des droits à bâtir bien au-delà de la norme habituelle et, aujourd'hui, on veut lui en donner encore plus, alors que ses investissements ont déjà été tout à fait rentables. Envisager une seule aire de constructions supérieures limitées à « R+5 et R+5» n'est donc pas à considérer comme allant à l'encontre d'une densification puisque l'IUS est accru de près de 50% et les m2 de SPd augmentent. Par ailleurs, cette hauteur correspond à celles des nouvelles constructions au centre de Pully, ce qui constitue l'assurance d'une certaine unité architecturale et une logique de traitement équitable des propriétaires.
La difficulté est d'imaginer la concrétisation du projet en lieu et place du bâtiment actuel. Toutefois, la variante « R+5 et R+7 » autorise une marge de manœuvre plus large pour la réalisation d'un projet architecturalement plus abouti et mieux intégré. Certes, c'est peut-être un risque, mais ce qui est plus haut n'est pas forcément plus moche !Les PA sont des plans spéciaux, mais ceux-ci ont précisément pour vocation de permettre une densification supplémentaire qui, en l'occurrence, paraît appropriée. Si un emplacement mérite d'etre densifié, c'est précisément celui-ci, car cette parcelle peut déjà être considérée comme « perdue ». Finalement, la différence entre « R+5 » et « R+7 » n'est pas si remarquable et, du point de vue architectural, dans cet environnement, un « R+7 » serait cohérent.
Certains estiment que la variante avec un « R+7 » peut constituer un précédent pour les prochains PA et elle risque par conséquent de susciter l'opposition de très nombreux habitants en raison du signal donné en matière de densification du territoire communal.

Proposition d'amendement :
Les légendes : « Aire de constructions supérieures 1 et Aire de constructions supérieures 2 (art. 7) sont biffés.
Elles sont remplacées par la légende : « Aire de constructions supérieures (art. 7) (altitudes maximum , + 442,50, art. 14)

Décision : l'amendement est adopté par 8 voix contre 5

EXAMEN DU REGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

La Municipalité souligne que les dispositions initiales du règlement constituent toujours la base des discussions pour l'examen du règlement, sans quoi il aurait fallu procéder à une enquête publique complémentaire. Mais elle présente des amendements répondant aux décisions précédentes de la commission.
Les articles et les alinéas ne faisant pas l'objet de proposition d'amendement sont considérés comme adoptés.

Article 6 : Mesure de l'utilisation du sol
Compte tenu de l'adoption de la variante « R+5 et R+5 » pour le plan d'affectation, il est souhaité une adéquation des m2 de SPd pour avoir une cohérence. Maintenir 6900 ou 6400 m2 qui ne seront pas réalisables également en raison d'autres contraintes ne contribue pas à la clarification de l'objectif de densification raisonnée. Un IUS aussi élevé n'a jamais été octroyé pour aucun PA.
Il est relevé que la diminution de la hauteur n'implique pas automatiquement une restriction des droits à bâtir. Les m2 de SPd peuvent parfaitement être validés, mais évidemment contraints par d'autres critères et ne jamais être utilisables.
L'amendement diminuant les m2 de SPd à 6400 proposé par la Municipalité découle du fait qu'initialement la commission voulait inclure les surfaces des loggias et balcons dans les SPd octroyés. Cependant, pour des raisons purement techniques, les surfaces de loggias et balcons restent incluses dans les mètres carrés de SPd. Mais tenant compte de l'objectif visé par la commission, le nombre de mètres carrés de SPd a finalement été abaissé à 6400.

Alinéa 1, propositions d'amendement :
- « La capacité constructive du périmètre est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du plan, d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximum de **6400 m2.** … »
- La capacité constructive du périmètre est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du plan, d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximum de **6100 m2.** … »

Décision : L'alinéa 1 formulé comme suit : « La capacité constructive du périmètre est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du plan, d'une surface de plancher déterminante (SPd) maximum de **6100 m2.** … » est adopté par 7 voix contre 5 et 1 abstention.

Article 7 :Organisation du PA
Cette disposition est rédigée en conformité avec la modification apportée au plan d'affectation.

Alinéa 1, proposition d'amendement :
« Le PA est composé des aires de constructions suivantes :
- l'aire des constructions supérieures ;
- l'aire des constructions inférieures. »

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

Article 9 : Affectations

Dans le plan d'affectation « Clergère-Sud », le pourcentage de LUP est fixé par rapport aux nouveaux droits à bâtir et non par rapport à l'ensemble des mètres carrés de SPd. Par souci de cohérence et d'égalité entre propriétaires, certains commissaires souhaitent appliquer le même critère au PA « Claire-Fontaine II ». En outre, comme cela implique un léger pourcentage de LUP inférieur, cela pourrait assurer le propriétaire que le projet reste financièrement parfaitement admissible.
D'autres considérant que la nouvelle construction remplacera l'ancienne, un tel calcul n'est pas approprié. En outre, il est relevé que les loyers en vigueur actuellement sont équivalents à des LUP et que le pourcentage fixé uniquement sur l'augmentation des droits à bâtir offrirait encore un avantage supplémentaire disproportionné au propriétaire. Par ailleurs, il est indiqué qu'avant l'adoption du PA « Clergère-Sud », il n'y avait pas de LUP dans le périmètre. Tous les derniers plans d'affectation ont imposé un pourcentage de LUP, même si celui-ci a pu varier. En l'occurrence, les 50% de LUP initialement prévus faisaient partie intégrante des négociations avec les Retraites populaires dans une optique d'offrir des surfaces de logements à des familles ou des personnes avec de faibles revenus en compensation à l'impossibilité de réaliser des appartements adaptés pour des seniors ou des UAPE.

Alinéa 1 : Propositions d'amendement :

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

Décision : L'amendement suivant est adopté : « Un minimum de **20%** des SPd affectées au logement est dédié à du logement d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). …. » par 7 voix contre 5 et 1 abstention.

Article 11: Ordre des constructions

L'ordre contigu est la construction de deux bâtiments avec deux murs accolés l'un à l'autre. La mitoyenneté sépare avec un seul mur deux habitations. Certains estiment donc inutile de mentionner l'ordre contigu.

Alinéa 1 : proposition d'amendement :

- « L'ordre non contigu et la mitoyenneté sont autorisés. »

Décision : L'amendement est rejeté par 6 voix contre 5 et 1 abstention.

Article 12: Distance entre bâtiments

Certains considèrent que la construction d'un bâtiment à seulement 5 m d'un autre sur la même parcelle est trop faible, car la séparation est inappropriée.Par ailleurs, un parcellement imposerait automatiquement 10 mètres de distance à la limite des parcelles. Il est relevé que, en l'occurrence, un morcellement de l'aire de construction inférieure semble peu logique puisqu'elle constitue un socle unique pour deux bâtimemts. A ce jour, aucune information n'est en notre possession qui irait dans l'idée d'un fractionnement de cette parcelle. Néanmoins, si tel devait être le cas, le RCATC en vigueur s'appliquerait.

Alinéa 1 : proposition d'amendement:

« A l'intérieur du périmètre d'implantation, la distance minimale entre bâtiments est de 10 m. »

Décision : L'amendement est rejeté par 6 voix contre 3 et 3 abstentions

Article 13 : longueur des constructions

La limitation à 40 mètres impose la réalisation de deux bâtiments sur les aires de constructions supérieures si le propriétaire veut utiliser les droits à bâtir qui sont octroyés. En revanche, l'aire de construction inférieure correspond à la situation existante et peut être plus longue.

Alinéa 1 : proposition d'amendement :

« La longueur maximale des nouvelles constructions est fixée à 40.00 mètres, excepté dans l'aire des constructions inférieures où elle n'est pas limitée. »

Décision : L'amendement est adopté par 9 voix contre 1 et 2 abstentions

Article 16: Toitures

L'accessibilité aux toits plats est une notion jugée insuffisamment précise par certains commissaires qui craignent une utilisation pour des loisirs et elle est contestée. La disposition approuvée à ce sujet dans le règlement du PA « Clergère-Gare » est considérée comme plus adéquate.

Alinéa 1 : proposition d'amendement :

- « Seules les toitures plates sont autorisées. »

Décision : l'amendement est adopté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Alinéa 2 : propositions d'amendement :

- Biffer l'alinéa
- « Elles doivent être végétalisées de manière extensive et participent à la rétention des eaux pluviales. La végétalisation se fera de manière différenciée en comprenant des aménagements favorables à la biodiversité (épaisseur du substrat variable, pierriers, branchages, etc.) »

Décision : L'amendement « Elles doivent être végétalisées de manière extensive et participent à la rétention des eaux pluviales. La végétalisation se fera de manière différenciée en comprenant des aménagements favorables à la biodiversité (épaisseur du substrat variable, pierriers, branchages, etc.) » est adopté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 18 : Surface de verdure

La volonté est d'accroître légèrement la surface de pleine terre à préserver.

Alinéa 1. Proposition d'amendement:

« Au minimum 40% de la surface de la parcelle est traitée en espaces verts, sur dalle, en toiture ou en pleine terre. »

Décision : L'amendement est adopté par 10 voix contre 1 et 1 abstention.

Article 23 : Stationnement des véhicules motorisés

En raison de la diminution de 6900 m2 à 6100 m2 de SPd octroyés (cf. art. 6, al. 1), le nombre de places de stationnement pour les véhicules motorisés a été adapté sur la base de la norme VSS (cf. al. 3). Par ailleurs, il est précisé que la réduction de la norme est justifiée par la situation du plan d'affectation proche de la gare, proche des lignes de transports publics et des activités du centre-ville.
A l'alinéa 1 le nombre exact de places indiqué répond à une exigence du canton. Quant à l'alinéa 3, il stipule la manière dont le calcul est effectué.

Alinéa 1 : proposition d'amendement :

- « Le nombre de places de stationnement total est limité au maximum à 54 pour les voitures et 8 pour les deux-roues motorisés. »

Décision : L'amendement est adopté par 7 voix contre 0 et 5 abstentions.

Article 35 (nouveau): Gabarits

Alinéa 1 : proposition d'amendement :

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

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

Un article complémentaire relatif à l'obligation pour le propriétaire de s'acquitter d'une taxe, sauf s'il réalise ses droits à bâtir dans un délai de 7 à 12 ans, n'a pas été prévu. On estime qu'un tel plan d'affectation qui ne concerne qu'un seul propriétaire est différent d'un autre impliquant plusieurs propriétaires. Le canton exige, en fonction du type de projet, soit une disposition dans un règlement, soit une convention. En l'occurrence, c'est une convention qui règle cet aspect.

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

PROCEDURE

Etant donné que la plupart des oppositions sont fondées sur la hauteur jugées excessive des bâtiments, il est proposé de traiter les oppositions communément, d'autant que le plan d'affectation et son règlement ont été largement amendés par rapport au projet initial .

Décision : Par 9 voix contre 2 et 1 abstention, la commission recommande au Conseil communal de lever les oppositions énumérées ci-dessous :

12.4.2. Opposition de Mme et M. Engel

12.4.3. Opposition de M. Bohren

12.4.4. Opposition de Mme et M. Jost

12.4.5. Opposition de l'Association PUHI

12.4.6. Opposition de Mme et M. Jaunin

12.4.7. Oppositions de M. Dépraz

12.4.8. Opposition d'Alpha-Transfo Immobilier SA

12.4.9. Opposition de Mme et M. Giustiniani

12.4.10. Opposition de Mme et M. Juillerat

12.4.11. Opposition de Mme et M. Lauris (domiciliés à Morges)

12.4.12. Opposition de Mme et M. Jequier

12.4.13. Opposition de Mme et M. Coronado (domiciliés à Lutry)

12.4.14. Opposition de Mme Dépraz & consorts

12.4.15. Opposition de M. Gehriger & consorts

12.4.16. Opposition de Marton et consorts (opposition reçue hors délais légaux)

CONCLUSION

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) recommande au Conseil communal, par 11 voix contre 0 et 1 abstention, d'adopter ses amendements et les conclusions sous chiffres 1 et 2 du Préavis no 13-2025 comme suit:

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

Pully, le 26 mai 2025

Pour la commission, le président

Remo Kuonen