

Plan d'affectation « Clergère-Gare »

Abandon de l'amendement de l'article 14 et levée de l'opposition formée contre les amendements au règlement adoptés par le Conseil communal

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. Abandon de l'amendement de l'article 14	3
3. Procédure.....	4
3.1. Examen préalable complémentaire	4
3.2. Enquête publique complémentaire	4
3.3. Réponse à l'opposition	4
3.3.1. Opposition de Me Luciani au nom de la PPE sise au chemin du Pré de la Tour 10 (parcelle N° 18)	5
4. Communication	5
5. Conclusions.....	6

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

1. Objet du préavis

Dans sa séance du 29 mai 2024, le Conseil communal a adopté le plan d'affectation « Clergère-Gare », (ci-après PA) avec plusieurs amendements du règlement et du plan.

Pour rappel, ces amendements portaient sur les éléments suivants :

- les objectifs du PA ;
- la formulation de l'article sur les logements d'utilité publique (ci-après LUP) ;
- l'harmonie des couleurs de façade ;
- l'ajout d'une disposition pour maintenir les surfaces de crèche en contrepartie des nouveaux droits à bâtir ;
- l'obligation d'implanter les constructions souterraines dans l'emprise des bâtiments ;
- l'ajout d'un complément à la destination de l'aire de dégagement, afin de favoriser les aménagements diminuant l'effet d'îlot de chaleur urbain et favorisant l'infiltration des eaux ;
- la référence à des critères de construction bioclimatiques dans la conception et le maintien des constructions existantes ;
- la pose de gabarits lors de l'enquête publique des futurs projets de construction ;
- le rappel des lois et des normes concernant l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le plan a également subi des modifications. Les périmètres d'implantation des constructions « D » et « F » et leurs droits à bâtir ont été réduits.

Certains de ces amendements portent atteinte à des intérêts de tiers. Afin de permettre aux personnes potentiellement touchées dans leurs intérêts de s'exprimer, la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC) prévoit que les modifications soient soumises à un examen préalable cantonal et une enquête publique complémentaires, puis que le Conseil statue sur les éventuelles oppositions.

L'examen préalable cantonal des amendements ayant identifié un risque juridique relatif à un des amendements, la Municipalité propose au Conseil communal son abandon. Par ce préavis, conformément à l'article 42 de la LATC, elle soumet également sa réponse à l'opposition reçue lors de l'enquête publique complémentaire.

2. Abandon de l'amendement de l'article 14

Dans son préavis, la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) a attiré l'attention de la Municipalité sur les difficultés qu'elle pourrait rencontrer dans l'application de l'amendement de l'article 14 relatif au maintien des structures d'accueil de l'enfance existantes. Pour rappel, celui-ci prévoyait l'ajout d'un nouvel alinéa dont la teneur était la suivante :

« Les bâtiments existants peuvent être maintenus, rénovés, agrandis et surélevés dans les limites fixées par le PA.

En contrepartie des nouveaux droits à bâtir, la surface dédiée aux structures d'accueil de l'enfance est, au minimum, maintenue. Si nécessaire, cela fera l'objet de conventions entre les propriétaires et l'administration communale avec ou sans la participation de la fondation de l'enfance et de la jeunesse. »

L'amendement ne repose en effet sur aucune base légale d'aménagement du territoire. Cette faiblesse juridique est renforcée par le fait que la Municipalité n'aurait aucun moyen de contrôle sur la location des surfaces privées, même si elle parvenait à formaliser un accord avec un propriétaire. La Municipalité ne peut en effet pas refuser le changement d'affectation d'un local en invoquant une convention privée qui ne repose sur aucune base légale.

En outre, pour des questions de sécurité et de bien-être des enfants, les établissements d'accueil de la petite enfance doivent se conformer à des normes spatiales strictes. Ils doivent par ailleurs atteindre une certaine rentabilité et sont soumis aux règles du marché au même titre que des locaux commerciaux. Lorsqu'un établissement quitte ses locaux, il n'est pas certain que ceux-ci trouvent rapidement preneur. Preuve en est la fermeture de la crèche « le manège enchanté » (ch. du Pré de la Tour 7) dans l'intervalle entre ce préavis et le précédent. Contraindre un propriétaire à relouer des surfaces pour la même affectation impliquerait probablement une longue vacance qui n'est profitable ni au propriétaire, ni à la collectivité.

En revanche, la Municipalité privilégie la discussion avec les propriétaires dans le développement de leurs projets. Comme elle l'avait évoqué dans les discussions autour du précédent préavis, elle a également l'intention de dédier des locaux sur la future construction sur la parcelle N°11 à l'accueil de la petite enfance.

Par conséquent, la Municipalité propose au Conseil communal, dans les conclusions de ce préavis, de renoncer à l'amendement de l'article 14 du règlement et de revenir à sa formulation initiale soit :

« Les bâtiments existants peuvent être maintenus, rénovés, agrandis et surélevés dans les limites fixées par le PA.

~~*En contrepartie des nouveaux droits à bâtir, la surface dédiée aux structures d'accueil de l'enfance est, au minimum, maintenue. Si nécessaire, cela fera l'objet de conventions entre les propriétaires et l'administration communale avec ou sans la participation de la fondation de l'enfance et de la jeunesse. »*~~

3. Procédure

3.1. Examen préalable complémentaire

Le projet de PA amendé a été présenté à la DGTL pour examen préalable complémentaire. Il a fait l'objet d'une seule remarque, concernant l'article 14, comme décrit ci-dessus.

3.2. Enquête publique complémentaire

Les amendements du règlement ont été soumis à l'enquête publique complémentaire entre le 26 février et le 27 mars 2025. Une seule opposition a été formulée pendant la durée de l'enquête complémentaire.

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, les opposants ont été reçus dans le cadre d'une séance de conciliation. Celle-ci est retranscrite dans un compte-rendu qui figure en annexe de ce préavis.

3.3. Réponse à l'opposition

Conformément à l'art. 42 al. 4 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions.

3.3.1. *Opposition de Me Luciani au nom de la PPE sise au chemin du Pré de la Tour 10 (parcelle N° 18)*

Griefs des opposants :

L'opposition ne porte pas directement sur les amendements mis à l'enquête publique. La PPE fait opposition pour sauvegarder ses droits de recours et ne pas laisser penser que son silence équivaut à l'acceptation du PA amendé. Pour les arguments, elle renvoie à sa précédente opposition datée du 9 juin 2022.

Elle ajoute toutefois que les amendements contribuent à avantager encore plus la Ville par rapport aux autres propriétaires.

Enfin, elle indique, à tort, ne pas avoir été notifiée de l'adoption du plan d'affectation par le Conseil communal en mai 2024 et de la décision formelle levant son opposition.

Détermination de la Municipalité

Les griefs de la précédente opposition ne concernant pas les amendements mis à l'enquête publique complémentaire, la Municipalité ne répondra ici qu'aux deux derniers arguments ci-dessus.

Le PA, dans sa version soumise une première fois au Conseil communal, prévoyait des droits à bâtir supplémentaires pour la parcelle des opposants – comme c'est également le cas pour toutes les autres parcelles dans son périmètre, qu'elles soient bâties ou non. Les griefs de la PPE à l'encontre du PA concernaient alors ces droits à bâtir, qu'elle ne jugeait pas réalisables et qui engendreraient une taxation sur la plus-value.

La Municipalité et le Conseil communal ont entendu ces arguments et le PA a été amendé de sorte à supprimer ces droits à bâtir nouveaux et maintenir la constructibilité de la parcelle des opposants en son état actuel. Les modifications visent à répondre à ces griefs et non à renforcer un prétendu avantage de la Commune vis-à-vis des autres propriétaires du PA. La Municipalité rappelle par ailleurs qu'elle a l'intention de réaliser des constructions dont les affectations serviront l'intérêt public, comme elle le détaillait dans son préavis du 29 mai 2024.

Concernant l'information de l'adoption du PA, la Municipalité répond que la notification formelle de la levée d'une opposition est faite par le Département compétent une fois la PA approuvée, comme le prévoit l'art. 43 LATC. Il est vrai que cette notification peut prendre du temps lorsque le PA est amendé et que les amendements doivent être soumis à une enquête publique complémentaire, comme c'est le cas en l'espèce. C'est pour cette raison qu'en juillet 2024, la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, par l'intermédiaire de Monsieur Girardet, a informé par courrier les propriétaires et les opposants de l'adoption du PA par le Conseil communal.

4. Communication

Conformément à la LATC, les propriétaires et les opposants ont été avisés du dépôt des amendements au PA à l'enquête publique complémentaire par courrier. L'avis d'enquête a été publié dans la feuille des avis officiels et dans le journal 24 Heures.

5. Conclusions

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

Le Conseil communal de Pully,

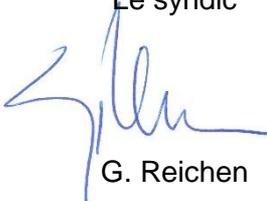
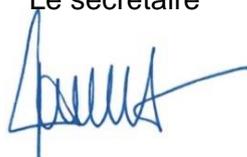
vu le préavis municipal N° 20-2025 du 20 août 2025,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

1. d'abandonner l'amendement de l'article 14 du règlement adopté le 29 mai 2024.
2. de lever l'opposition formée à l'encontre du règlement amendé du plan d'affectation « Clergère-Gare » en approuvant la réponse de la Municipalité ;

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 20 août 2025.

Au nom de la Municipalité

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		S. Cornuz

Annexes :

- Annexes A : plan amendé réduit (A1) et règlement amendé (A2)
- Annexe B1 : opposition
- Annexe C1 : compte-rendu de la séance de conciliation
- Annexe D1 : préavis cantonal