

PLAN D'AFFECTATION "CLERGÈRE-GARE"

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ LE :
Modifications approuvées par la Municipalité le :

Le Syndic : Le Secrétaire

DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU : AU:
Modifications déposées à l'enquête complémentaire du : au :

Le Syndic : Le Secrétaire

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE :

Le Président : La Secrétaire

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT LE :

La Cheffe du Département

ENTRÉ EN VIGUEUR LE :

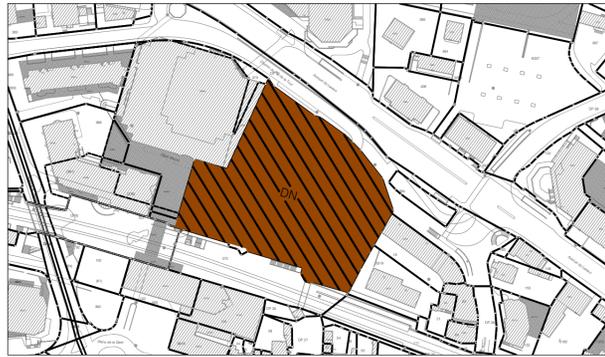
Plan de base établi conformément aux données cadastrales fournies par : Authentifié le :

Renaud et Burnand SA
Thierry Burnand, ingénieur géomètre officiel
Ch. du Devin 51, 1012 Lausanne
021 321 38 80 / info@renaud-burnand.ch

Projet de modification de l'état parcellaire du certifié par : Certifié le :

Renaud et Burnand SA
Thierry Burnand, ingénieur géomètre officiel
Ch. du Devin 51, 1012 Lausanne
021 321 38 80 / info@renaud-burnand.ch

Plan d'affectation 1/2'000



Etat foncier

N° de parcelle	Propriétaire	Etat cadastral	Surface initiale dans le PA	Surface dans le PA après modification
1	Bron Ariane	714 m ²	714 m ²	714 m ²
3	Swisscanto fondation de placement	1'076 m ²	1'076 m ²	1'076 m ²
5	Jutzet Frédéric	23 m ²	23 m ²	23 m ²
8	SPINIMMO SA	1'608 m ²	1'608 m ²	1'608 m ²
11	Pully, la commune	888 m ²	888 m ²	1'182 m ²
18	Boulosconi SA Duvoisin Paulette Giannardi Cinzia Hagmann Michael Jung Michèle Mayor Juliane Mayor Baumann Sidonie Vuillet Maria Louise	826 m ²	826 m ²	826 m ²
2181	Jasiste SA	637 m ²	637 m ²	637 m ²
6506	Pully, la commune	608 m ²	608 m ²	608 m ²
6507	Pully, la commune	505 m ²	505 m ²	505 m ²
6508	Pully, la commune	1'296 m ²	1'206 m ²	912 m ²

Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir

Plan de détail 1/500



Légende

- Périmètre du plan d'affectation
- Nouvelle limite parcellaire
- Limite parcellaire supprimée
- Périmètres des constructions**
- Bâtiments existants
- Bâtiments existants souterrains
- A, B, C Périmètre d'implantation des constructions
- SPd=xxm² Surfaces de plancher déterminantes maximales constructibles par périmètre
- alt. xxx.xx Altitude maximale des constructions
- xxx.xx Altitude du terrain (à titre indicatif)
- Limite entre secteurs d'altitude dans les périmètres d'implantation des constructions
- - - Front d'implantation obligatoire

Espaces libres de construction

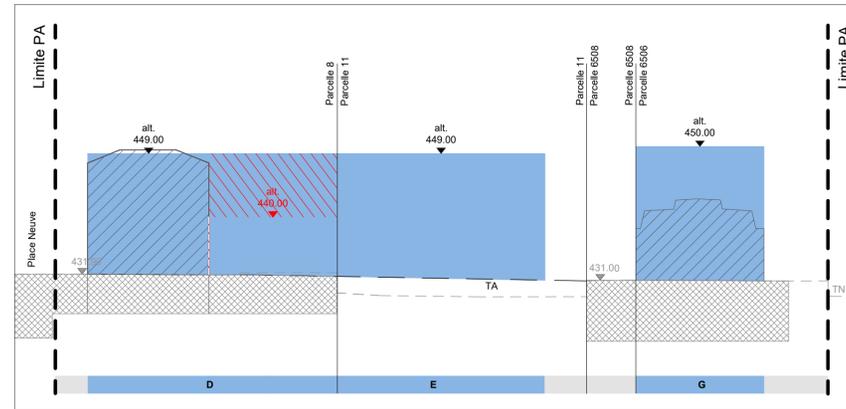
- Autres périmètres superposés, aire de dégagement
- Autres périmètres superposés, aire des aménagements extérieurs
- Objets naturels, arborisation obligatoire, emplacement à titre indicatif
- Objets naturels, arbre existant protégé
- Objets naturels, arbre existant protégé supprimé
- TN Terrain naturel de référence
- TA Terrain aménagé

Accès et circulations

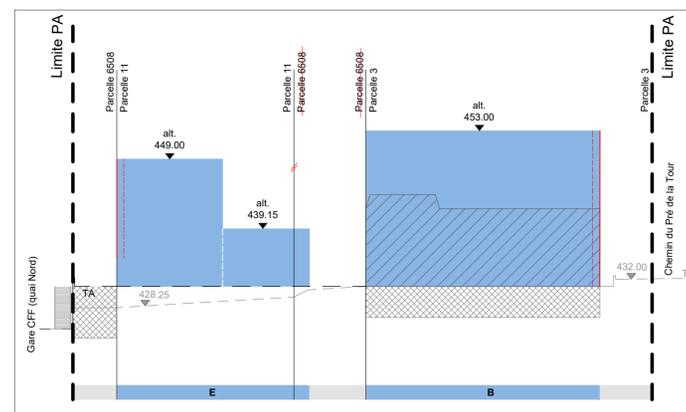
- Liaison publique de mobilité douce
- Accès des véhicules motorisés aux parkings souterrains en surface
- Accès des véhicules motorisés aux parkings souterrains en sous-sol
- Accès interdit pour les véhicules motorisés en surface
- Accès des véhicules d'urgence, de livraison et de service

Modifications apportées suite à la séance du Conseil communal du 29.05.2024

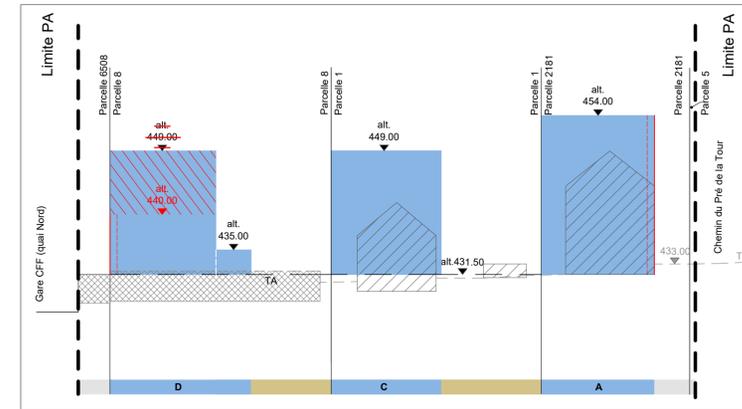
- SPd=xxm² Nouvelles surfaces de plancher déterminantes maximales constructibles par périmètre
- alt. xxx.xx Nouvelles altitudes maximales des constructions
- Reduction des périmètres d'implantation des constructions
- Nouvelle limite entre secteurs d'altitude dans les périmètres d'implantation des constructions



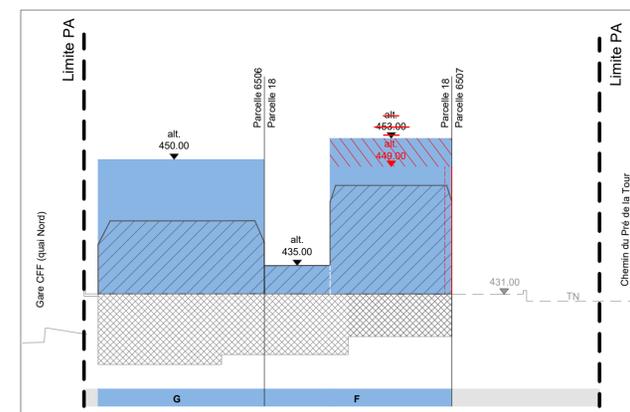
Coupe WW' au 1/500



Coupe YY' au 1/500



Coupe XX' au 1/500



Coupe ZZ' au 1/500

RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

" CLERGÈRE-GARE "

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ LE :

Le Syndic

Le Secrétaire

DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU :

AU :

Le Syndic

Le Secrétaire

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE :

Le Président

La Secrétaire

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT LE :

La Cheffe du Département

ENTRÉ EN VIGUEUR LE :

Dossier présenté par :

Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13, 1009 Pully

ABRÉVIATIONS	4
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
Article 1 – But du plan	5
Article 2 – Contenu	5
Article 3 – Périmètre et affectation	5
Article 4 – Organisation du PA	5
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
Article 5 – Destination des périmètres d'implantation des constructions	6
Article 6 – Logements d'utilité publique	6
Article 7 – Capacité constructive	6
Article 8 – Implantation et ordre des constructions	6
Article 9 – Hauteur des constructions	7
Article 10 – Rez-de-chaussée	7
Article 11 – Toitures	7
Article 12 – Superstructures	7
Article 13 – Façades	7
Article 14 – Bâtiments existants	7
Article 15 – Constructions souterraines	7
CHAPITRE 3 – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION	8
Article 16 – Aire des aménagements extérieurs	8
Article 17 – Arborisation et plantations	8
Article 18 – Aire de dégagement	8
CHAPITRE 4 – CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT	9
Article 19 – Liaisons publiques de mobilité douce	9
Article 20 – Accès des véhicules	9
Article 21 – Stationnement véhicules motorisés	9
Article 22 – Stationnement vélos	9
CHAPITRE 5 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	10
Article 23 – Protection contre le bruit	10
Article 24 – Prévention des accidents majeurs	10
Article 25 – Protection contre les sons solidiens	10
Article 26 – Gestion et évacuation des eaux	10
Article 27 – Dangers naturels	10
Article 28 – Energie et performance thermique des bâtiments	11
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES	11
Article 29 – Disponibilité des terrains	11
Article 30 – Gabarits	11
Article 31 – Accessibilité des personnes à mobilité réduite	11
Article 32 – Dispositions complémentaires	11
Article 33 – Abrogation	11
Article 34 – Entrée en vigueur	11

ABRÉVIATIONS

CFF	Chemins de fer fédéraux suisses
DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud
ELR	Evaluation locale de risque
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions
LPIEN	Loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	Logement d'utilité publique
OPAM	Ordonnance fédérale sur les accidents majeurs
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit
PA	Plan d'affectation
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SPD	Surface de plancher déterminante
VSS	Normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – But du plan

¹ Le plan d'affectation «Clergère-Gare» (ci-après PA) a pour but :

- de densifier et de restructurer ce secteur adjacent à la gare situé dans le périmètre stratégique du centre-ville ;
- de renforcer la liaison piétonne entre ~~le secteur de la Clergère et la gare~~ **les secteurs de la Clergère, de l'avenue du Tirage et le bourg historique** ;
- d'offrir des rez-de-chaussée animés au contact des espaces publics ;
- de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;
- ~~– de valoriser les espaces libres en cœur d'îlot.~~
- **d'assurer la végétalisation des espaces libres de construction ;**
- **de favoriser l'activité économique et les prestations au service de la population.**

² Il fixe les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation des constructions et d'affectations dans son périmètre.

Article 2 – Contenu

Le PA est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation à l'échelle 1/2'000 ;
- le plan de détail et ses coupes à l'échelle 1/500 ;
- le présent règlement.

Article 3 – Périmètre et affectation

¹ Le périmètre du PA est défini par le plan.

² L'ensemble du périmètre est affecté en zone centrale (15 LAT).

Article 4 – Organisation du PA

Le PA se compose des périmètres et des aires suivants :

- les périmètres d'implantation des constructions A à G ;
- l'aire des aménagements extérieurs ;
- l'aire de dégagement.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 5 – Destination des périmètres d'implantation des constructions

¹ Les périmètres d'implantation des constructions sont destinées à la réalisation de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement. Peuvent être autorisés en particulier les bureaux, les établissements publics, les institutions éducatives et culturelles, l'artisanat ainsi que les commerces et les surfaces de vente.

² Les surfaces commerciales sont limitées à 500 m² de surfaces de vente par unité. Elles ne peuvent excéder 2'500 m² de surfaces de vente sur l'ensemble du périmètre du PA.

³ Dans les périmètres d'implantation des constructions A, B, D, E, F et G, les locaux situés au rez-de-chaussée en relation directe avec l'aire de dégagement sont destinés principalement aux activités. Les locaux fonctionnels en lien avec les logements sont autorisés (parking vélos/poussettes, buanderies, accès aux parkings souterrains, etc.).

Article 6 – Logements d'utilité publique

~~¹ Un pourcentage minimal des SPd dédiés au logement doit être réservé à la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Il est défini pour chacun des périmètres d'implantation des constructions proportionnellement aux droits à bâtir supplémentaires octroyés par le présent PA soit :~~

- ~~— Périmètre d'implantation des constructions A : 22%~~
- ~~— Périmètre d'implantation des constructions B : 20%~~
- ~~— Périmètre d'implantation des constructions C : 27%~~
- ~~— Périmètre d'implantation des constructions D : 17%~~
- ~~— Périmètre d'implantation des constructions E : 24%~~
- ~~— Périmètre d'implantation des constructions F : 23%~~
- ~~— Périmètre d'implantation des constructions G : 28%~~

~~Au minimum 50% des surfaces de plancher nouvellement octroyées et dédiées au logement doivent être réservées à la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15).~~

~~² Dans les cas d'agrandissement de bâtiment, les logements existants correspondant aux critères de la LPPPL peuvent être désignés et comptabilisés dans les surfaces définies à l'alinéa 1.~~

~~³ Les transferts entre périmètres des constructions sont autorisés en cas d'entente entre les propriétaires.~~

Article 7 – Capacité constructive

La surface maximale de plancher déterminante est fixée par le plan pour chacun des périmètres d'implantation des constructions. Elle est calculée conformément à la norme SIA en vigueur au moment de l'application de la présente disposition, actuellement SIA 504 421 (2004).

Article 8 – Implantation et ordre des constructions

¹ Les constructions nouvelles peuvent s'inscrire librement à l'intérieur des périmètres prévus à cet effet.

² Leur implantation doit respecter les fronts obligatoires figurés sur le plan, à l'exception du niveau du rez-de-chaussée dans périmètre E.

³ L'ordre contigu est obligatoire.

Article 9 – Hauteur des constructions

L'altitude maximale des constructions autorisée est déterminée par le plan et les coupes.

Article 10 – Rez-de-chaussée

En bordure de l'aire de dégagement, l'altitude du niveau fini du rez-de-chaussée doit, dans toute la mesure du possible, être en relation avec l'aire de dégagement.

Article 11 – Toitures

¹ Seules les toitures plates sont autorisées.

² 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.).

³ Le dernier niveau des bâtiments peut être aménagé en attique. La proportion de ces derniers est libre.

Article 12 – Superstructures

¹ Toutes les installations de techniques du bâtiment sont interdites en toiture, à l'exception des superstructures qui, pour des raisons techniques, ne peuvent être intégrées en sous-sol ou à l'intérieur du volume des bâtiments (cheminées, sorties de ventilation verticales, capteurs solaires).

² Les superstructures autorisées peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales fixées par le PA. Elles font l'objet d'un traitement architectural soigné pour limiter leur impact visuel et garantir leur bonne intégration aux bâtiments et leurs abords. Dans ce but, elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts.

³ Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.

⁴ Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

Article 13 – Façades

¹ Les façades doivent présenter un aspect homogène et harmonieux, notamment en ce qui concerne la proportion entre les pleins et les vides, les éléments rajoutés et le choix des matériaux **et des couleurs**.

² Les parties saillantes des bâtiments telles que balcons, coursives, marquises, avant-toits, etc. ne peuvent pas dépasser des périmètres d'implantation des constructions.

Article 14 – Bâtiments existants

¹ Les bâtiments existants peuvent être maintenus, rénovés, agrandis et surélevés dans les limites fixées par le PA.

² **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.**

Article 15 – Constructions souterraines

¹ ~~Les garages souterrains peuvent s'implanter librement dans le périmètre du plan~~ **constructions souterraines doivent s'implanter dans les périmètres d'implantation des constructions.** Leur surface doit être limitée au minimum indispensable.

² Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 3.

CHAPITRE 3 – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTION

Article 16 – Aire des aménagements extérieurs

¹ L'aire des aménagements extérieurs est destinée aux aménagements paysagers.

² Elle est inconstructible en surface. Seuls les aménagements garantissant cette destination y sont autorisés, comme :

- les plantations ;
- les accès aux bâtiments et cheminements de mobilité douce ;
- les places de stationnement vélos ouvertes ou couvertes ;
- les murets, terrasses, pergolas, place de jeux, etc. ;
- les accès aux véhicules d'urgence, de livraison et de services.

³ L'altitude du terrain de référence de l'aire des aménagements extérieurs est définie à 431,5 m. Une marge de +/- 0,5 m peut être admise.

⁴ Les surfaces imperméables doivent être réduites au minimum strictement nécessaire.

⁵ Pour les revêtements de sol, on privilégiera des teintes à albédo élevé et des matériaux perméables peu conducteurs de chaleur.

⁶ Les espaces verts non accessibles doivent comprendre des aménagements favorables à la biodiversité.

⁷ Les aménagements extérieurs doivent faire l'objet d'un projet détaillé établi par un architecte paysagiste au plus tard au moment de la demande de permis de construire.

Article 17 – Arborisation et plantations

¹ Un minimum de 4 arbres de taille et d'essence majeure doivent être plantés dans l'aire des aménagements extérieurs. Leur emplacement exact sera défini au moment de la demande du permis de construire.

² Les plantations se feront de préférence en pleine terre et avec des essences indigènes adaptées à la station.

Article 18 – Aire de dégagement

¹ L'aire de dégagement est ~~une surface à prédominance minérale~~ destinée à la circulation des piétons, des vélos, ainsi que des véhicules motorisés dans les secteurs prévus par le plan.

² Elle est inconstructible en surface. Font exception les aménagements urbains conformes à sa destination (mobilier urbain, plantations, murets, escaliers, couverts, places de stationnement de courte durée, etc.).

³ Les aménagements doivent favoriser la diminution de l'effet d'îlot de chaleur urbain et l'infiltration des eaux pluviales.

CHAPITRE 4 – CIRCULATIONS ET STATIONNEMENT

Article 19 – Liaisons publiques de mobilité douce

Les liaisons publiques de mobilité douce mentionnées sur le plan sont obligatoires. Leur continuité doit être garantie ainsi que leur accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Leur tracé est indicatif et s'adapte aux études de détails.

Article 20 – Accès des véhicules

¹ Seuls les accès aux parkings souterrains figurant sur le plan sont autorisés.

² Des accès aux véhicules d'urgence, de livraison et de services doivent être garantis aux emplacements indiqués sur le plan.

Article 21 – Stationnement véhicules motorisés

¹ Pour l'ensemble du PA, le nombre maximal de places de stationnement autorisé pour les voitures est de 242. Ce nombre tient compte des besoins de chaque parcelle du PA Clergère-Gare comptabilisés individuellement, des besoins du plan de quartier Clergère-Sud (ci-après PQ) et du stationnement existant excédentaire.

² Le dimensionnement du stationnement est déterminé :

- pour les activités, en appliquant le bas de la fourchette de la norme VSS en vigueur, en considérant un type de localisation « A » ;
- pour le logement (habitants et visiteurs) en appliquant un facteur de réduction de 20% aux valeurs indicatives de la norme VSS en vigueur.

³ La Municipalité peut autoriser une réduction plus importante de l'offre en stationnement. Dans ce cas, le nombre de places est défini sur la base d'un concept de mobilité établi par un spécialiste. Ce concept devra justifier la réduction des besoins en stationnement et déterminer les mesures mises en œuvre pour atteindre cet objectif en assurant son fonctionnement à long terme.

⁴ Dans tous les cas, un nombre suffisant de places de stationnement doit être mis à la disposition des personnes handicapées, des services d'urgence et des livraisons.

⁵ A l'exception des places de courte durée autorisées (art. 18, al. 2), le stationnement des véhicules motorisés est réalisé en sous-sol.

⁶ Des transferts entre périmètres d'implantation des constructions ou des regroupements dans des parking collectifs sont autorisés en cas d'accord entre les propriétaires.

⁷ Le parking souterrain de la parcelle N°6506 présente un excédent de places de stationnement par rapport aux besoins théoriques calculés conformément à l'al. 2. Ces places excédentaires peuvent être attribuées aux besoins du PA Clergère-Gare dans le cadre d'un transfert entre les propriétaires (al. 6), au PQ Clergère Sud (maximum 16 places) et/ou aux besoins de l'administration communale dans le cadre de son plan de mobilité.

Article 22 – Stationnement vélos

¹ Des places de stationnement pour vélos et vélos spéciaux (vélos pour enfants, vélos avec remorques, vélos attelés, etc.) doivent être aménagées conformément aux normes VSS en vigueur, actuellement SN No 640 065 et No 640 066.

² Les installations pour le stationnement des vélos doivent être abritées, aisément accessibles, situées à proximité des entrées principales des bâtiments et sécurisées contre le vol et le vandalisme.

³ Leur aménagement peut s'effectuer par étape, en fonction du taux d'occupation effectif. Dans ce cas, un espace suffisant doit être réservé dans le projet pour leur implantation future.

CHAPITRE 5 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article 23 – Protection contre le bruit

¹ Le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA conformément aux articles 43 et 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1985 (OPB).

² Une étude acoustique et une description des mesures assurant le respect des valeurs légales visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB doit compléter le dossier de demande de permis de construire.

Article 24 – Prévention des accidents majeurs

¹ Afin de répondre aux exigences de l'Ordonnance fédérale des accidents majeurs (OPAM) pour les constructions proches des voies ferrées, toute mesure constructive ou d'aménagement apportant une meilleure protection doit être recherchée dès le début de l'élaboration des projets de construction.

² Les dossiers de demande de permis de construire devront être accompagnés d'un rapport présentant les mesures prises pour abaisser le niveau de risque.

Article 25 – Protection contre les sons solidiens

Le projet prend place en bordure des voies de chemin de fer fédéral (CFF). Il conviendra, au stade des permis de construire, d'évaluer si des mesures doivent être mise en place pour limiter les vibrations et les bruits solidiens pouvant résulter du passage des trains.

Article 26 – Gestion et évacuation des eaux

¹ Le système d'assainissement du PA est le séparatif.

² Un concept de rétention et d'évacuation des eaux doit être présenté lors de la demande de permis de construire.

Article 27 – Dangers naturels

¹ Conformément à l'art. 120 LATC et l'art. 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant dans le périmètre du PA est soumis à autorisation spéciale de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire.

² Une évaluation locale de risque (ELR), établie par un professionnel qualifié, peut être exigée par l'ECA. Cette étude déterminera les mesures les plus adaptées à la situation et démontrera le respect des exigences légales en matière de protection des personnes et des biens.

³ En cas de nouvelles constructions, de reconstruction ou de transformations, toutes les mesures nécessaires seront mises en place afin de protéger les personnes et les biens importants face au danger d'inondation de degré « faible », en suivant notamment les concepts de protection suivants :

- optimisation de l'implantation des objets dits sensibles ;
- prise en compte des venues d'eau lors de la conception de la construction (disposition des ouvertures, étanchéité, etc.) ;
- élévation au-dessus du niveau d'inondation ou confinement des seuils ;
- interdiction des ouvertures (fenêtres, lanterneaux, etc.) en-dessous du niveau de crue ;
- mise en place de mesures de protection des entrées des parkings souterrains.

⁴ Les aménagements extérieurs ne devront en aucun cas péjorer la situation de danger existante.

Article 28 – Energie et performance thermique des bâtiments

¹ La Municipalité incite à ~~atteindre un haut niveau de performance énergétique, de durabilité et d'écologie de la construction pour les bâtiments nouveaux et les rénovations (utilisation des flux naturels, sobriété énergétique, etc.)~~ concevoir et maintenir les constructions de manière à minimiser leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie (p. ex. par le réemploi des matériaux de construction, le recours à des matériaux bas carbone, la conception bioclimatique, etc).

² Elle recommande l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur **et en électricité**. La planification énergétique territoriale de la Ville de Pully guide le concepteur dans ses choix en la matière.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES

Article 29 – Disponibilité des terrains

¹ Les propriétaires des parcelles N^{os} 1, 8 et 11 du cadastre communal (périmètres C, D et E) ont l'obligation de réaliser leurs droits à bâtir dans un délai de 10 ans dès l'entrée en vigueur du présent plan d'affectation.

² En cas de non-respect de ce délai, les propriétaires doivent s'acquitter d'une taxe aux conditions prévues à l'article 52 al. 4 et suivants de la LATC.

Article 30 – Gabarits

Pour chaque mise à l'enquête de nouvelles constructions, d'agrandissement ou d'élévation de constructions existantes des gabarits physiques seront mis en place et cela durant toute la durée de la mise à l'enquête.

Article 31 – Accessibilité des personnes à mobilité réduite

Les bâtiments et les aménagements extérieurs doivent être accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR).

Article 32 – Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 33 – Abrogation

Le PA abroge à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures, en particulier les dispositions du PPA « Pré-de-la-Tour », approuvé par le Conseil d'Etat le 24 juillet 1985 et son addenda du 24 septembre 1987.

Article 34 – Entrée en vigueur

Le présent PA et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Département compétent.

Séance de Municipalité
du1.9.MARS.2025
Pris acte N° 2025.010/1.1.8
Décision N°

| Etude associée à Me E. Cerottini et Me S. Brantschen |

RECOMMANDÉE
Commune de PULLY
Av. du Prieuré 2
1009 PULLY

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>A. 80</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision: <i>A.</i>	Copie à:
18 MAR. 2025	
Suivi <input type="checkbox"/>	
Pour traitement <input type="checkbox"/>	Pour information <input type="checkbox"/>
<i>S</i>	

Lausanne, le 17 mars 2025/ms

Plan d'affectation Clergère – Gare

Monsieur le Syndic,

J'interviens en qualité d'avocat de la PPE Pré-de-la-Tour 10, à Pully, représentée par son administrateur, la régie Braun SA, rue Centrale 5 à 1002 Lausanne, selon procuration ci-annexée, et vous indique que ma mandante déclare formellement **faire opposition** au complément du plan d'affectation mis à l'enquête en 2022.

Elle renvoie, pour ce qui est de la motivation de son opposition, à sa précédente opposition datée du 9 juin 2022 ; elle relève en outre qu'elle ne s'est toujours pas vu notifier une décision formelle levant son opposition, alors que la presse aurait fait état de l'adoption du plan d'affectation par le Conseil communal de la ville de Pully.

Pour les opposants, les modifications du plan mis à l'enquête contribuent à favoriser la position de l'Autorité communale pour les parcelles RF 11, 6506, 6507 et 508, alors que toutes les autres parcelles concernées par le plan d'affectation sont construites. Les amendements visent en particulier à dissuader sinon prévenir une initiative communale pour le maintien au vert de la parcelle appartenant à la Commune. Il s'agit de la tactique bien connue dite du « *salami* », qui n'est guère acceptable en matière d'aménagement du territoire.

Enfin, les présentes lignes ont également pour objet de sauvegarder tous les droits de ma mandante ; en particulier d'éviter que le silence de la communauté des copropriétaires par étage vaille acquiescement au plan d'affectation et à ses amendements divers.

Vous remerciant d'enregistrer la présente opposition, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, en l'assurance de ma considération distinguée.

Pierre-Xavier Luciani, av.

Ann. ment.

Pierre-Xavier Luciani
Docteur en droit
Avocat au barreau
Spécialiste FSA en droit de la
Construction et de l'immobilier
DAS en droit du sport

Leslie La Sala
Maîtrise universitaire en droit
Avocate au barreau
CAS in Arbitration

Molly Oldridge
Maîtrise universitaire en droit
Avocate-stagiaire

Sur rendez-vous :
Route du Simplon 28
CH – 3960 Sierre

COMPTE-RENDU

Rédigé le : 16 mai 2025
Par : Fabio Meszaros

Opposition à l'enquête publique complémentaire du plan d'affectation Clergère-Gare : séance de conciliation

Sont présents pour la Ville de Pully :

M. L. Girardet (**LG**), Conseiller municipal en charge de la Direction de l'urbanisme et de l'environnement, M. V. Chardonnens (**VCh**), adjoint au chef de service responsable de l'aménagement du territoire, M. F. Meszaros (**FM**), urbaniste.

Pour les opposants :

Mme M. Jung (**MJ**), Mme P. Duvoisin (**PDu**).

09h00 : **LG** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participantes.

Un tour de présentation est fait.

MJ explique qu'elle et **PDu** représentent les autres copropriétaires, qui ne pouvaient pas être présents, et qu'elles leur rapporteront les échanges à la prochaine assemblée de PPE.

Elles attendent des propositions portant sur la modification du plan d'affectation (ci-après PA).

LG explique que la séance de conciliation n'a pas pour objet de proposer des modifications. Le Conseil communal a adopté le PA avec des amendements. Ces derniers ont été mis à l'enquête publique complémentaire, à laquelle la PPE a fait opposition, raison pour laquelle elle a été invitée à la présente séance.

VCh rappelle les modifications apportées par le Conseil communal.

MJ et **PDu** n'ont pas connaissance de l'adoption du PA par le Conseil communal. Elles demandent pourquoi la PPE n'a pas été informée.

LG rappelle que le PA avait été présenté au Conseil communal une première fois en mai 2023, que la Municipalité avait retiré le préavis et qu'elle l'a présenté une nouvelle fois en mai 2024.

Il indique qu'il a adressé un courrier aux opposants au mois de juin 2024 (en réalité le 1^{er} juillet 2024) pour les informer de l'adoption du PA avec des amendements et de la levée de leur opposition par le Conseil communal.

VCh détaille les particularités de la procédure, en particulier que l'opposition qui fait l'objet de la présente séance devra être levée, elle aussi, par le Conseil communal. Le préavis est prévu pour la rentrée d'automne 2025. Une fois l'opposition levée, le dossier de PA sera

transmis à l'autorité cantonale qui doit examiner sa légalité et l'approuver, cas échéant, ce qui ouvre les voies de recours devant les tribunaux. La notification aux opposants est faite par le service cantonal.

MJ et **PDu** n'ont pas connaissance de cette lettre, ni de l'état de la procédure.

LG précise qu'avant le passage du PA devant le Conseil communal en mai 2024, une lettre a été envoyée à la PPE pour proposer de modifier le PA afin que celui-ci ne prévoise aucun nouveau droit à bâtir sur la parcelle propriété de la PPE, mais qu'il confirme simplement sa constructibilité actuelle. Cette proposition visait à répondre au grief exposé dans l'opposition de la PPE au projet initial qui affirmait qu'elle n'avait aucune intention de réaliser ces droits à bâtir et qu'elle ne souhaitait pas, par conséquent, se voir taxer sur la plus-value réalisée. La lettre demandait une détermination avant la séance au Conseil communal. La PPE n'ayant pas donné suite, la Municipalité a considéré qu'elle approuvait tacitement la proposition.

MJ et **PDu** apprennent cette modification et l'accueillent favorablement. **PDu** rappelle que la réalisation des droits à bâtir était jugée irréalisable aussi bien au niveau administratif (dissolution de la PPE) que technique (génie civil). Elle demande ce qu'il en est du projet de la Ville sur la parcelle voisine.

LG indique que la Ville a mandaté des architectes et des ingénieurs qui attestent dans une étude de faisabilité que la surélévation de son bâtiment est possible, moyennant des renforcements de la structure, ce qui est commun dans les opérations de surélévation.

MJ pose la question de l'avenir de la parcelle 11. Elle est contre la construction d'un bâtiment.

LG rappelle que la constructibilité de la parcelle a été approuvée par le Conseil communal et décrit les intentions de la Municipalité.

MJ insiste sur l'importance de maintenir un espace vert au centre-ville.

LG explique qu'il faut considérer l'amélioration des espaces publics et des espaces verts à plus large échelle et que les démarches provisoires sur la place Neuve et le toit de la Migros seront bientôt concrétisées par des réaménagements pérennes.

MJ relaie son inquiétude concernant les hauteurs des nouvelles constructions.

VCh précise que le PA prévoit des hauteurs équivalentes aux bâtiments existants.

MJ émet le vœu que le futur projet architectural de la Ville soit de qualité.

LG rappelle que le projet de construction sur la parcelle 11 fera certainement l'objet d'un droit de superficie et que la Municipalité pourra poser ses exigences. Il explique également que le processus sera soumis au Conseil communal et fera l'objet d'une enquête publique.

VCh indique que le PV de la séance sera transmis rapidement pour que la PPE puisse en discuter lors de leur prochaine réunion.

MJ et **PDu** expliquent que la décision de maintenir ou non l'opposition se prendra à ce moment-là et que la possibilité d'un recours devra être discutée avec leur avocat.

09h45 : la séance est levée.



Direction générale du territoire
et du logement
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

D1

Secrétariat de la Municipalité	
Visa: <i>A. L. SO.</i>	Transmis à: <i>DUE</i>
Pris acte/Décision: <i>A.</i>	Copie à: <i>DDGS</i> <i>DTJ</i>
23 SEP. 2024	
Suivi <input type="checkbox"/>	Pour traitement <input type="checkbox"/> Pour information <input type="checkbox"/>

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Dionis Bressoud
T 021 316 74 25
E dionis.bressoud@vd.ch
N/réf. 163414 – DBD/mrn

Lausanne, le 20 septembre 2024

Commune de Pully
Plan d'affectation « Clergère Gare »
Examen préalable des amendements apportés par le Conseil communal

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

A la suite de l'adoption du plan d'affectation « Clergère Gare » par le Conseil communal en date du 29 mai 2024, vous nous avez soumis, en application de l'article 42 al.3 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) pour examen préalable les amendements apportés par le Conseil communal.

La Direction de l'aménagement de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DAM) a analysé ces amendements. Ces derniers sont conformes aux dispositions légales et donc préavisés favorablement.

Nous formulons une remarque relative à l'amendement apporté à l'article 14 du règlement concernant les structures d'accueil de l'enfance. En effet, tout en ne contrevenant à aucune disposition légale, il porte sur des points qui sortent du cadre de la LATC. Nous laissons à l'Autorité communale le soin d'évaluer les risques de contestation qui pourraient se présenter au moment de son application.

Les amendements doivent maintenant être soumis à une enquête publique complémentaire, conformément à l'article 42 al. 3 LATC. Le dossier doit préciser que l'enquête ne porte que sur les éléments modifiés, qui doivent être indiqués en rouge et être aisément identifiables. Le plan et le règlement doivent être accompagnés d'un rapport 47 OAT portant sur ces modifications, ou du rapport 47 OAT du dossier initial complété et modifié par des éléments en rouge portant sur ces modifications. Nous demandons de porter une attention particulière à la lisibilité des modifications sur le plan.

Nous attirons votre attention sur le fait que, n'ayant pas reçu le dossier complet, et conformément à votre demande, nous avons procédé uniquement à la vérification des amendements et non pas du dossier complet.

Nous vous rappelons que, avant de procéder à l'approbation du dossier, nous devons effectuer une vérification de la conformité légale du dossier complet, et notamment de la prise en compte des précédentes demandes de modification.

Etant donné que le dossier fera l'objet d'une enquête publique complémentaire, il pourrait être utile que nous effectuions l'analyse du dossier complet afin de déceler d'éventuels manquements qui pourraient faire l'objet de corrections/modifications dans le cadre de l'enquête publique complémentaire.

A ce titre, nous avons constaté que le plan ne fait plus apparaître les parcelles concernées par la disponibilité des terrains selon l'article 52 LATC. Les parcelles concernées sont mentionnées dans le règlement (article 29), mais nous demandons, pour plus de lisibilité, que cela soit également visible sur le plan (à l'aide d'une pastille sur les parcelles concernées avec la légende « parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains »).

Si vous souhaitez que nous effectuions l'analyse du dossier complet, il est nécessaire que vous nous transmettiez le dossier complet. Pour ce faire, nous avons besoin du rapport 47 OAT complet, l'extrait du procès-verbal des séances de votre Conseil avec les décisions prises, les oppositions s'il y en a eu, un extrait du procès-verbal de chaque séance de conciliation avec les opposants, une copie de la lettre en cas de retrait des oppositions et cas échéant, les conventions signées.

Par ailleurs, nous faisons remarquer que, du fait que le dossier a un long historique, il vous appartient, pour les thématiques pour lesquelles le préavis des services date de plusieurs années, de veiller à ce que le dossier soit conforme aux dispositions légales actuelles ainsi que, notamment, à la directive NORMAT.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCEDURE

Comme évoqué plus haut, Si vous souhaitez que nous effectuions l'analyse du dossier complet, il est nécessaire que vous nous transmettiez le dossier complet. Par ailleurs, nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.



Direction générale du territoire
et du logement

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos
meilleures salutations.

Yves Noirjean
directeur de l'aménagement

Simon Stoeri
urbaniste