



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 20-2025 — Plan d'affectation « Clergère-Gare »

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

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

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) s'est réunie le 10 septembre 2025, de 18h45 à 20h30 dans la salle de conférence du 1^{er} étage du bâtiment de la Damataire 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), Sophie Cuendet du Roy, Carinne Domingos, Isabelle Farkas (suppléante), Nadia Privet, Pauline Tafelmacher, Florence Steinhäuslin (déléguee CoGe) et de MM. Olivier Constantin, David Contini, Roland Du Bois, Leonardo Kardum (suppléant), Sébastien Lévy (suppléant) Philippe Slama.

MM. Olivier Burnet, Jean-Marc Duvoisin, Thomas J'espère, Dimitri Simos 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 Fabio Meszaros, urbaniste, DUE.

1. OBJET DU PREAVIS

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.

Certains de ces amendements portent atteinte à des intérêts de tiers.

Dans le cadre de l'examen préalable cantonal et de l'enquête publique complémentaire, 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 du règlement du PA relatif au maintien des structures d'accueil de l'enfance existantes.

Compte tenu de cette situation, par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal

l'abandon de cet amendement et, conformément à l'article 42 de la LATC, elle lui soumet également sa réponse à l'opposition reçue lors de l'enquête publique complémentaire.

2. EXAMEN DU PREAVIS

Après une brève genèse du PA et la mise en perspective de ce préavis, la commission examine ses divers chapitres. Ce sont principalement les chapitres 2 relatif à l'abandon de l'amendement de l'article 14 et 3 se rapportant à la procédure qui fondent l'essentiel des échanges avant la décision sur les conclusions.

Chapitre 2 : Abandon de l'amendement de l'article 14

S'agissant de la disposition de l'article 14, la Municipalité estime qu'en effet un propriétaire doit rester libre de louer ses locaux à qui il le souhaite. Ce serait plutôt au moment de la réalisation des droits à bâtir communaux que le Conseil devrait assurer un accueil extrascolaire dans ce secteur. C'est le programme du futur bâtiment prévu sur la parcelle no 11, qui fera l'objet d'un DDP (droit distinct et permanent), qui sera soumis au Conseil communal, qui devrait permettre de fixer cette obligation.

Il est rappelé que cet amendement a été adopté par le Conseil communal par 45 voix contre 16 et 12 abstentions et qu'il représente une sorte de contrepartie en faveur de la collectivité pour des droits à bâtir supplémentaires octroyés à des propriétaires. L'idée de l'amendement était précisément de garantir ce principe de base. On peut donc considérer que la large majorité obtenue par cet amendement devant le Conseil communal constitue un point-clé qui a permis l'approbation finale des conclusions du PA. On peut donc s'interroger sur le fait que l'abandon de cet amendement respecterait encore la volonté du Conseil communal. Par ailleurs, il est souligné que, certes cet amendement soulève éventuellement quelques difficultés, mais qu'il n'est pas contraire au droit, ni illégal selon la Direction générale du territoire et du logement (DGTL). Si cet amendement est maintenu, la mise en œuvre sera probablement plus compliquée, mais il ne remet pas en cause les autres articles du règlement.

Le canton, qui a la dernière main, pourrait finalement décider d'autorité de le biffer. En définitive, si elle est maintenue, l'application de cette disposition incombe aux services communaux.

Certains jugent qu'il serait pour le moins inopportun d'octroyer des droits à bâtir supplémentaires sans contrepartie en faveur de la collectivité pulliérane. En conclusion, il faut laisser aux autorités judiciaires la latitude de trancher un éventuel litige sur la mise en œuvre de cette disposition.

En l'occurrence, d'autres jugent qu'il serait préférable d'exprimer la volonté du Conseil communal par le biais d'un vœu, précisément pour éviter tout risque juridique pour la commune. Il paraît effectivement délicat d'évoquer la problématique d'une convention dans le cadre d'un règlement qui relève de questions de construction.

D'aucuns estiment qu'il faudrait tout simplement abandonner tout examen de PA sur le territoire communal, car cela ne correspond pas à une vision future du développement de Pully et que sans un nouveau PDCom et PGA « on va dans le mur ». Il est rétorqué que le PACom et le PDCom sont actuellement en cours d'élaboration et qu'il font l'objet d'un travail intensif, car complexe. L'avancement du travail sur le PACom ne peut se faire qu'avec le franchissement de certaines étapes sur le PDCom. Pour l'instant, toutes les constructions s'inscrivent strictement dans le cadre de la législation qui est en vigueur.

L'idée d'émettre le vœu de garantir une surface dédiée à l'accueil des enfants sur la parcelle no 11, qui appartient à la commune, est jugée prématurée. Donner d'ores et déjà une orientation sur ce qu'il serait souhaitable d'avoir sur la parcelle no 11 est inopportun, car elle a fait l'objet de très longue discussion dans le cadre des séances précédentes de la commission, mais sans qu'une solution évidente se dégage.

L'administration estime en définitive que la volonté exprimée par le Conseil communal signifie qu'en échange des droits à bâtir supplémentaires offerts aux propriétaires, l'autorité

publique demande de mettre à disposition une structure d'accueil pour les enfants. Ceci implique l'établissement d'une convention préalable. Or, actuellement, puisque cet amendement est intervenu après la réalisation du projet de PA, aucune convention n'a été négociée. Si, à l'avenir, il est impossible d'en négocier une, rien ne pourra l'imposer.

Lors de l'entrée en vigueur du PA, les taxes sur l'équipement communautaire s'appliqueront et ce sont elles qui représenteront « la compensation » pour les droits à bâtir supplémentaires. Depuis leur acceptation, ces taxes constituent en effet, par principe, la contrepartie des droits à bâtir supplémentaires octroyés aux propriétaires.

Dans quelle mesure l'implantation d'une structure d'accueil pour les enfants est-elle en accord avec les prescriptions de l'OPAM (Ordonnance fédérale sur les accidents majeurs) puisqu'elle se situerait très proche des voies du chemin de fer ? Dans le cas présent, ces dernières étant enterrées, les risques en cas d'accident majeur (p. ex. écoulement de produits toxiques) ne sont pas comparables avec la situation du PA Claire-Fontaine. Il en est de même pour les appartements protégés qui pourraient être réalisés sur le bâtiment de la Raiffeisen. D'ailleurs, une crèche existe déjà dans le périmètre.

Pourquoi la DGTE mentionne-t-elle à plusieurs reprises que le dossier qui lui a été soumis n'était pas complet et émet une réserve ? La posture du canton est généralement très prudente pour se réserver la possibilité de réagir au moment de l'approbation. Étant donné cette situation, l'administration vérifie qu'aucune modification légale ou de normes n'est intervenue dans l'intervalle qui nécessiterait des changements dans le dossier. Il est précisé cependant qu'il est normal de ne pas revoir tout le dossier en cours de procédure puisque seuls les amendements doivent être soumis au canton.

Chapitre 3 : Procédure

Opposition de Me Luciani au nom de la PPE sise au chemin du Pré de la Tour 10 (parc. no 18)

Le Conseil communal a exprimé très clairement sa volonté d'établir une relation entre droits à bâtir supplémentaires et contrepartie financière ou/et en matière d'infrastructures au profit de la collectivité pulliérane (crèches, locaux associatifs, appartements protégés, LUP, etc.). Or, malgré tout, il semblerait que des droits à bâtir supplémentaires pourraient être réalisés. Par conséquent, pour être garant de la volonté du Conseil communal, certains envisagent de ne pas lever l'opposition.

Il est cependant rappelé que le Conseil communal aura la possibilité d'imposer sa volonté, au cas où elle devait être battue en brèche par le canton, dans le cadre de la discussion sur le DDP se rapportant à la parcelle no 11. En définitive, ne pas lever l'opposition serait contraire à la volonté du Conseil communal puisque toutes les oppositions avaient déjà été levées lors de la séance de mai 2024. Pour la Municipalité, il vaudrait mieux maintenir l'article 14 amendé et lever l'opposition, ce qui s'inscrirait parfaitement dans le cadre de la volonté exprimée par le Conseil.

Des commissaires émettent l'idée de rédiger un vœu à l'intention de la Municipalité nonobstant l'avis du canton visant à respecter absolument la volonté du Conseil communal de passer une convention avec les propriétaires pour mettre en œuvre les éléments désirés. Par ailleurs, d'aucuns estiment que cette opposition doit être levée, car elle n'est pas motivée de manière conforme à l'objet sur lequel elle repose, c'est-à-dire sur le plan modifié et les amendements apportés au règlement.

D'autres souhaitent la soutenir, car ils étaient déjà initialement opposés à l'abattage des arbres et à la disparition de la zone verte sur la parcelle no 11.

3. CONCLUSIONS

La commission se prononce de manière séparée sur les chiffres 1 et 2 des conclusions-

Chiffre 1 :

Décision : La commission recommande au Conseil communal de maintenir, par 8 voix contre 0 et 2 abstentions, l'amendement de l'article 14 approuvé le 29 mai 2024.

Bien que l'idée de rédiger un vœu à l'intention de la Municipalité pour assurer la mise en œuvre de la volonté exprimée par le Conseil communal séduit la forte majorité de la commission, elle renonce à en proposer un, notamment en raison d'un manque de consensus sur la manière de libeller le texte.

Chiffre 2 :

Décision : Par 4 voix pour, 2 voix contre et 4 abstentions la commission se prononce sur la levée de l'opposition formée à l'encontre du règlement amendé du plan d'affectation « Clergère-Gare » et l'approbation de la réponse de la Municipalité.

Pully, le 1^{er} octobre 2025

Pour la commission, le président

Remo Kuonen