



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 21-2025 – Adoption de la zone réservée communale et de son règlement

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

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) s'est réunie le 30 octobre 2025, de 19h30 à 21h00 à la Maison Pullierane, salle de la Vuachère, 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, Isabelle Farkas (suppléante), Nadia Privet, Pauline Tafelmacher, Florence Steinhäuslin et de MM. Olivier Constantin, David Contini, Roland Du Bois, Thomas J'espère, Léonardo Kardum (suppléant), Yassin Nour (suppléant), Philippe Slama.

Mme Sophie Cuendet du Roy et MM. Olivier Burnet, Jean-Marc Duvoisin, Sébastien Lévy (suppléant), Sébastien Wolleb (suppléant) étaient excusés.

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. PREAMBULE

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), la zone réservée communale. Elle répond ainsi au postulat no 11 (2021-2026) de Monsieur le Conseiller communal Patrick Du Bois et consorts « Vers un moratoire partiel sur les constructions par l'établissement de zones réservées » du 22 mars 2023, renvoyé à la Municipalité par 61 voix contre 25 et 3 abstentions.

En mars 2023, le Conseil communal renvoyait très largement deux motions et deux postulats à la Municipalité demandant de prendre des mesures pour limiter et encadrer le développement urbain de la commune en attendant la révision du plan directeur communal (PDCom) et du plan d'affectation communal (PACom).

En mai 2023, il adoptait les crédits d'études pour permettre à la Municipalité de réviser le PDCom et le PACom. Lors de cette séance, la Municipalité informait le Conseil communal qu'elle allait mettre en place une zone réservée communale avec la possibilité de l'appliquer de manière anticipée, comme le prévoit la LATC.

Elle a donc opté pour un projet de zone réservée communale qui permet d'encadrer la constructibilité des terrains sans toutefois l'empêcher. Cela se concrétise par deux nouvelles dispositions, complémentaires au règlement actuel, issues directement des motions du Conseil communal : un coefficient de pleine terre et la protection du patrimoine bâti d'importance locale. Ces dispositions ont un caractère conservatoire et temporaire en vue d'établir une réglementation spécifique et plus détaillée dans le futur PACom.

2. EXAMEN DU PREAVIS

Seuls les chapitres ayant fait l'objet d'interventions sont exposés dans ce rapport.

Soulignons tout d'abord que ce préavis doit être considéré comme une étape intermédiaire dans l'attente de l'approbation du PDCom et du PACom qui seront soumis au Conseil communal ultérieurement. La zone réservée est la recherche d'un consensus entre la Municipalité et le Conseil communal pour répondre partiellement aux motions et postulats adoptés en 2023. Elle recherche essentiellement la préservation du patrimoine bâti en note 3 et 4 et la pleine terre. C'est une solution conservatoire qui pourrait être acceptable, à la fois pour le canton et qui répondrait, au moins en partie, à la volonté du Conseil communal. Elle n'est évidemment pas définitive et porterait sur une durée de 3 ou 4 ans, jusqu'à l'aboutissement du PACom.

Même si la zone réservée est fixée à titre transitoire, le canton a contrôlé qu'elle ne soit pas contraire aux principes du plan directeur cantonal. Les 2 critères appliqués ont été jugés conformes à ce dernier, car les droits à bâtir sont toujours réalisables, simplement avec la mise en œuvre de règles supplémentaires : préservation de la pleine terre et du patrimoine. Compte tenu de la relation de ce préavis avec la densification de Pully et des futures discussions sur le PDCom et le PACom, il serait indispensable de connaître les obligations minimales auxquelles notre commune doit répondre dans le cadre du projet d'agglomération du PALM.

Le principe général est la densification des agglomérations en priorité. Un objectif minimum est fixé pour l'ensemble de l'agglomération : 0,625 d'IUS pour la zone ordinaire et 1,25 d'IUS pour les secteurs stratégiques. Relevons toutefois que la densification n'est pas un objectif en soi, mais qu'elle apporte aussi certains éléments intéressants : nouvelles activités, nouveaux espaces verts, etc. Pully devra atteindre ces chiffres minimaux, mais dans le cadre du PACom, il faudra déterminer « la bonne densité » pour notre commune.

Chapitre 3 : La zone réservée

La zone réservée est strictement fondée sur la zone à bâtir, c'est-à-dire sur les parcelles auxquelles s'appliquent les règles supplémentaires qui sont décrites dans le règlement.

Pourquoi la problématique des servitudes est-elle envisagée sous la forme potestative ? Un grand nombre de servitudes existantes sont méconnues ou ne servent plus, mais il va de soi que, si ce passage est nécessaire, il ne sera pas comptabilisé dans le calcul du taux de pleine terre.

Pourquoi les entrées de bâtiment, les places de parc, de jeux, pour les vélos ne sont-elles pas incluses dans ce cadre ? Selon les dispositions, le bâtiment représente 20% au maximum de la surface de la parcelle, la pleine terre 50% et, dans le 30% restant, on doit parvenir à inclure tous ces éléments. Sur la base des expériences de l'administration de ces dernières années, la réserve de 50% de pleine terre n'a jamais soulevé de difficultés, compte tenu de la prise en compte de tous les éléments énoncés et des dérogations envisageables (p. ex. pour les places de jeux).

EXAMEN DU REGLEMENT

Seules les dispositions ayant fait l'objet de remarques ou de propositions de modification sont énoncées dans ce rapport.

Article 3 : Respect minimal de la pleine terre

Alinéa 3 : Pourquoi les réseaux souterrains ne sont-ils pas pris en considération pour le calcul du taux de pleine terre ? L'infiltration des eaux et des systèmes racinaires n'est pas impacté par la pose de ces réseaux.

Alinéa 5 : Pourquoi n'avoir pas libellé de manière plus précise la phrase suivante : « La Municipalité appréciera le bien-fondé de la vocation d'utilité publique du programme de la construction projetée, ainsi que les surfaces et volumes proposés du projet par rapport aux besoins d'utilité publique à faire ». ? De nouvelles idées ou opportunités encore méconnues aujourd'hui peuvent se faire jour à l'avenir et il est utile de laisser une marge de manœuvre. Par exemple, intégrer une crèche dans un bâtiment de logements pourrait être considéré par la Municipalité comme un intérêt important qui permettrait une dérogation au niveau du permis de construire.

Alinéa 7 : Proposition : «~~En fonction des circonstances,~~ la Municipalité peut doit considérer que l'emprise imperméabilisée ou construite de servitudes de passage nécessaires ou de passage public » La notion de « passage nécessaire » en droit civil est connue et elle implique des procédures complexes fondées sur une véritable nécessité, souvent assorties d'une indemnisation ou d'autre chose. Elle doit donc être considérée et n'est pas comparable à une servitude. Par ailleurs, il s'agit d'avoir un libellé clair et précis ne laissant pas une part à l'interprétation qui pourrait potentiellement entraîner plus de travail pour l'administration.

L'objectif de la disposition est conservatoire, c'est-à-dire la préservation de la pleine terre, mais chacun est bien conscient de l'existence de servitudes. Il s'agit donc ici de confier une certaine marge de manœuvre à la Municipalité lui permettant, en fonction du contexte d'inclure ou non ladite surface dans le calcul de la pleine terre. Par ailleurs, il est rappelé que ce règlement est une mesure temporaire dans l'attente du nouveau PACOM. Une modification des dispositions requiert l'aval du canton, ce qui en retarderait d'autant son entrée en vigueur. Toutes ces dispositions pourront être réexaminées de manière détaillée lors de l'examen ultérieur du PACOM.

Décisions : La proposition est retirée

Article 4 : Protection du patrimoine bâti d'importance locale

Les bâtiments ou parties de bâtiments ayant reçu une note 3 au recensement architectural peuvent-ils être transformés ou modifiés ? La note 3 est attribuée en fonction de nombreux paramètres et ne s'applique pas forcément à l'ensemble du bâtiment. Elle peut se référer par exemple uniquement à une façade, à un escalier, etc. Il faut autoriser des modifications, des aménagements, des transformations ou des agrandissements pour tenir compte du principe de proportionnalité, car l'intérêt de la préservation du patrimoine ne doit pas être prépondérant par rapport à d'autres intérêts, par exemple sur les intérêts publics. Un projet de transformation doit simplement tenir compte de la préservation de la valeur du bâtiment qui a motivé la note 3. Ainsi, l'habitabilité des combles, des transformations, des agrandissements sont autorisés pour autant que le caractère qui a justifié la note 3 ne soit pas altéré. Précisons encore que l'ancien recensement datait des années 90 et il n'était pas exhaustif, contrairement à celui que l'administration est en train d'effectuer aujourd'hui où chaque bâtiment de la commune est analysé.

Chapitre 4 : Procédure

Passablement de courriers motivant les oppositions sont similaires et les réponses de l'administration sont globalement équivalentes, à l'exception de quelques précisions plus spécifiques. Bien entendu, on imagine parfaitement une certaine contrariété, mais les clarifications ont été apportées.

La commission se prononce sur la recommandation au Conseil de lever les oppositions suivantes :

4.3.2. *Opposition de Maître Nicollier au nom de l'entreprise générale Bernard Nicod SA, promettante-acquéreuse de la parcelle N° 1233*

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.3. Opposition de Monsieur Gonthier, en qualité de propriétaire de la parcelle 1702

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.4. Opposition de Maître Spreng au nom de la Fondation Auguste Veillon, propriétaire de la parcelle N° 564

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.5. Opposition de Maître Meylan au nom de Madame Jung, propriétaire de la parcelle N° 1927

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.6. Opposition de Maître Bettems au nom des sociétés JASSISTE SA et Netraservices SA, propriétaires des parcelles Nos 1436 et 1437

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.7. Opposition de M. Journot, en qualité de propriétaire de la parcelle N° 266

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.8. Opposition de Monsieur Bernard Nicod, en qualité de propriétaire de nombreux immeubles et terrains à Pully

Décision : L'opposition est levée par 7 voix contre 1 et 3 abstentions

4.3.9. Opposition de Maître Bouchat au nom de Monsieur et Madame Bouchat, propriétaires de la parcelle N° 1464

M. Remo Kuonen se récuse et ne se prononce pas sur cette opposition.

Décision : L'opposition est levée par 6 voix contre 1 et 3 abstentions

3. CONCLUSIONS

Certains commissaires estiment que ce préavis peut être considéré comme une partie de la réponse aux motions et postulats adoptés par le Conseil communal en 2023, mais remarquent qu'elle n'est pas forcément la plus appropriée et que d'autres solutions pouvaient être envisagées. Le critère de 50% de pleine terre ne sera pas obligatoirement ou inévitablement celui à privilégier dans le cadre du futur PACom.

La commission se prononce de manière séparée sur les chiffres 1 à 3 des conclusions.

Chiffre 1 :

Décision : La commission recommande au Conseil communal, par 7 voix contre 1 et 3 abstentions d'adopter la zone réservée communale et son règlement ;

Chiffre 2 :

Décision : La commission recommande au Conseil communal, par 7 voix contre 1 et 3 abstentions de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions ;

Chiffre 3 :

Décision : La commission recommande au Conseil communal, par 7 voix contre 1 et 3 abstentions, de considérer ce préavis comme la réponse au postulat N° 11 (2021-2026) de Monsieur le Conseiller communal Patrick du Bois et consorts « Vers un moratoire partiel sur les constructions par l'établissement de zones réservées » du 22 mars 2023.