VILLE DE pully

A1

Version du : 04.05.2022

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 :

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 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

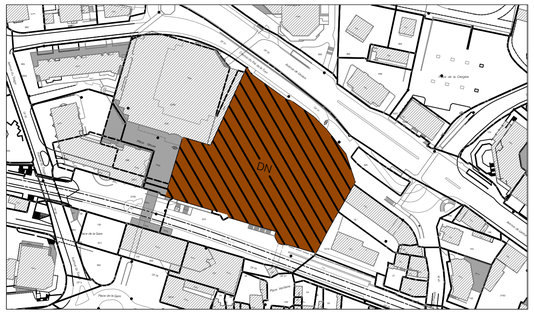
Espaces libres de construction

- 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

Plan d'affectation 1/2'000

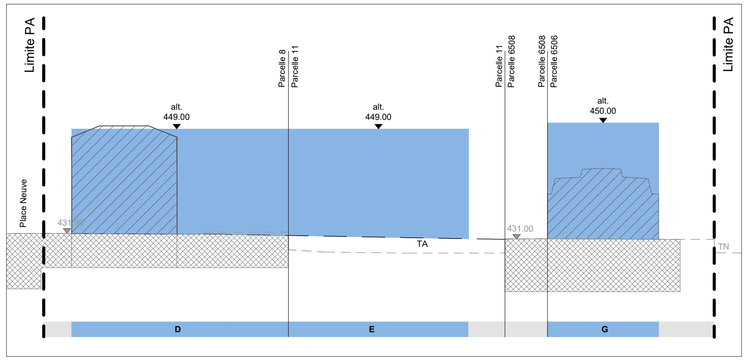


Zone centrale 15 LAT — DN — Secteur de restriction lié aux dangers d'inondation

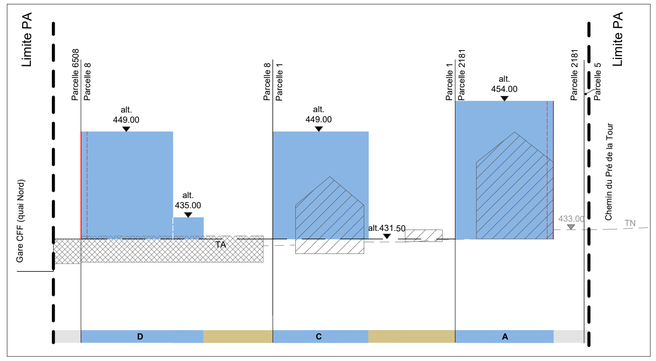
Etat foncier

N° de parcelle	Propriétaire	Etat cadastral	Surface initiale dans le PA	Surface dans le PA après modification
1	Bron Ariane	714 m²	714 m²	714 m²
3	Swisscanto fondation de placement	1'076 m²	1'076 m²	1'076 m²
5	Jutzet Frédéric	23 m²	23 m²	23 m²
8	Milliquet Charlène	1'608 m²	1'608 m²	1'608 m²
11	Pully, la commune	888 m²	888 m²	1'182 m²
18	Bouloscon SA Duvoisin Paulette Giannardi Cinzia Hagmann Michael Jung Michèle Mayor Juliane Mayor Baumann Sidonie Vuillet Maria Louise	826 m²	826 m²	826 m²
2181	Jasiste SA	637 m²	637 m²	637 m²
6506	Pully, la commune	608 m²	608 m²	608 m²
6507	Pully, la commune	505 m²	505 m²	505 m²
6508	Pully, la commune	1'296 m²	1'206 m²	912 m²

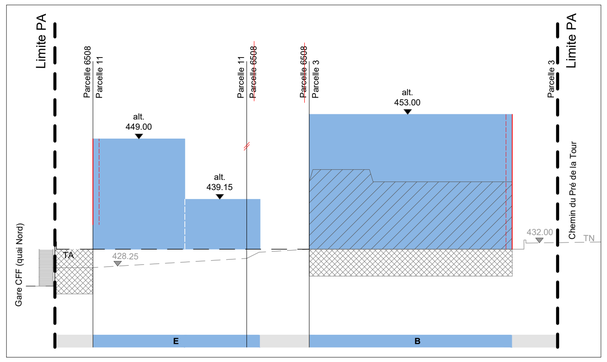
Parcelle concernée par la disponibilité des terrains à bâtir



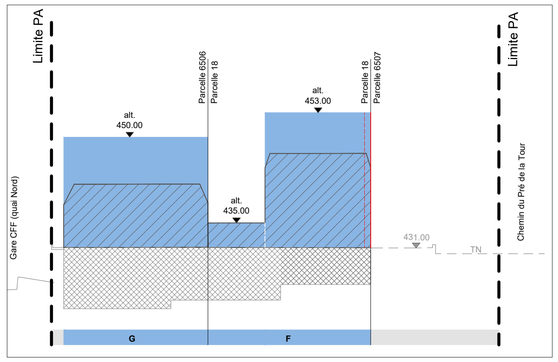
Coupe WW' au 1/500



Coupe XX' au 1/500



Coupe YY' au 1/500



Coupe ZZ' au 1/500

VILLE DE pully

A2

Version du 03.03.2023

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 6
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 – Dispositions complémentaires 11
Article 31 – Abrogation 11
Article 32 – 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 ;
- 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.

[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 m^2 de surfaces de vente par unité. Elles ne peuvent excéder 2'500 m^2 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 dédiées 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 : 29%
- 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%

[2] 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.

[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

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

Article 15 – Constructions souterraines

[1] Les garages souterrains peuvent s'implanter librement dans le périmètre du plan. 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.)

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 N° 640 065 et N° 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.).

[2] Elle recommande l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur. 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 – 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 31 – 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 32 – Entrée en vigueur

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

B1

Association Pully Patrimoine

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme, de l'environnement
R 10 JUIN 2022
Copie:
autorisation construire
aménagement du territoire
parcs et promenades
architecture

RECOMMANDEE
Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 9 juin 2022

Enquête publique du plan d'affectation "Clergère-Gare"

Mesdames, Messieurs

L'Association Pully Patrimoine (APP) a examiné avec grande attention le projet susmentionné et s'y oppose de manière déterminée et résolue.

Ce plan d'affectation jouxte le cœur du village historique, répertorié dans l'inventaire fédéral au titre de village urbanisé d'importance régionale. Même si le secteur du plan mis à l'enquête est hors de ce périmètre, la proximité immédiate exige une grande intelligence dans la manière d'urbaniser ce secteur.

Il est primordial d'imaginer cet espace non pas comme un lieu libre de toute contrainte par rapport au centre historique, mais comme un **espace de transition** entre le périmètre historique et les secteurs sis plus au nord de la ville. On observe en effet que la ligne CFF, si elle est morphologiquement perceptible essentiellement par la coupure des cheminements et passages, elle n'est pas un élément de rupture paysager fondamental, compte tenu de son étroitesse et de sa position en encaissement.

Aussi, vouloir surdensifier ce secteur serait une grave erreur, comme on peut déjà le remarquer avec la construction de la tour de l'avenue du Prieuré.

De plus, les constructions actuelles du périmètre du PA, spécialement les 2 bâtiments les plus à l'est, sont bien étagés l'un par rapport à l'autre, avec des hauteurs au faîte harmonieuses, et des toitures bien intégrées.

L'espace vert au milieu des constructions existantes, « en square », est d'une grande qualité et doit être intégralement conservé. Il est grandement apprécié par les usagers, spécialement les plus jeunes.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis que le projet de plan d'affectation mis à l'enquête ne peut qu'être refusé de manière déterminée.

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Association Pully Patrimoine

Edouard Deguemp, 1er vice-président

09.06.22 16:31
CH - 1000
Lausanne 12

CHF 6.30

2882 pro clima

0.010 kg

LA POSTE

R

Recommandé 98.00.100012 02205776

Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

CASE POSTALE 63/1009 PULLY

09.06.22 16:31
CH - 1000
Lausanne 12

CHF 6.30

2882 pro clima

0.010 kg

LA POSTE

R

Recommandé 98.00.100012 02205776

Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

CASE POSTALE 63/1009 PULLY

LUCIANI AVOCATS
SA

Rue du Petit-Chêne 18 | Case Postale 6681 | CH – 1002 Lausanne
Tél: +41 21 323 06 31
luciani@etude-richemont.ch | www.etude-richemont.ch

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

B2

Secretariat de la Municipalité
Visa: SIO Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: A. Copie à:
10 JUIN 2022
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

RECOMMANDÉE
Commune de PULLY
Av. du Prieuré 2
1009 PULLY

Lausanne, le 9 juin 2022/R

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 plan d'affectation mis à l'enquête.

Elle motive son opposition de la façon suivante.

A. Violation du principe de coordination (art. 1 LAT)

1.- La loi sur l'aménagement du territoire pose, à son article 1er, le principe de coordination, soit que les procédures d'établissement des plans doivent être coordonnées, du point de vue matériel et formel, dans la mesure où les différentes prescriptions applicables se trouvent dans un rapport de connexion étroit.

2.- En l'état, les opposants considèrent que la coordination prévue par la législation fédérale n'est pas réalisée.

3.- En effet, plutôt que de procéder par l'établissement d'un plan d'affectation global, certes plus risqué sous l'angle politique, l'autorité communale a pratiqué la stratégie dite du « *salami* », soit découper un aménagement global en plusieurs rondelles, concrètement plusieurs plans d'affectation.

4.- Si le « *PPA Pré de la Tour* » est toujours en vigueur, l'on constate, en prenant connaissance du rapport, qu'un plan d'affectation « *Tirage-Gare* » est en cours d'élaboration, tout comme un plan d'affectation « *Tirage-Neuve* ».

Pierre-Xavier Luciani
Docteur en droit
Avocat au barreau
Membre OAV/FSA
Spécialiste FSA en droit de la Construction et de l'immobilier

Leslie La Sala
Maîtrise universitaire en droit
Avocate au barreau

David-André Knüsel
Maîtrise universitaire en droit
Avocat-stagiaire

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

TVA CHE 432.166.575

Pierre-Xavier Luciani
docteur en droit
avocat au barreau
membre OAV/FSA
spécialiste FSA en droit de la
construction et de l'immobilier

5.- Les normes de construction doivent être coordonnées et les divers plans d'affectation, en voie d'élaboration, doivent l'être également, dans la mesure où elles forment un ensemble, actuellement, englobé par le « *PPA Pré de la Tour* », toujours en vigueur.

6.- Il manque une vision globale, de sorte qu'à ce titre, déjà, le plan d'affectation doit être refusé, la pratique de « *l'emporte-pièce* » n'étant pas admise en droit de la construction.

B. En réalité, le plan d'affectation équivaut pour la Municipalité de Pully à s'octroyer un permis de construire, hors de la réglementation actuelle.

1.- Le plan d'affectation prévu couvre une superficie de 8'091 m2. Il comprend dix parcelles, réparties entre sept propriétaires ou groupe de propriétaires. Parmi ces parcelles, l'on constate que quatre d'entre elles appartiennent à la Ville de Pully (parcelles 11, 6506, 6507 et 508).

2.- Les autres parcelles sont construites, dont celle de l'opposante.

3.- Dans la mesure où la parcelle de l'opposante est construite et ne peut faire l'objet de surélévation, tant techniquement (fondation insuffisante pour une surélévation) que juridiquement (unanimité de la PPE pour des travaux), on doit arriver à la conclusion que l'objectif du plan d'affectation mis à l'enquête est uniquement de favoriser la Ville de Pully, afin que celle-ci aide à la rénovation et à la surélévation de l'immeuble sis sur la parcelle 6506. Des documents en possession de ma mandante, il ressort que le but avoué est de construire un immeuble mixte, composé de logements et de surfaces d'activités, par une surélévation du bâtiment de trois niveaux, qui créera notamment dix-sept logements.

4.- Ainsi, matériellement, on constate que le projet de plan d'affectation est une manœuvre, en vue de favoriser une parcelle, celle de la Ville de Pully, alors que les autres parcelles ne peuvent pas être favorisées de la même façon. Matériellement, le plan d'affectation vaut permis de construire, ce qui n'est pas admissible, vu les nuisances induites par la construction précitée.

5.- Un autre objectif, inadmissible, que sous-entend ce projet est la perception d'une taxe de plus-value.

C. Absence d'un intérêt public à l'établissement d'un plan d'affectation.

1.- Les parcelles concernées par le plan d'affectation, soit lesdites parcelles, sont largement construites.

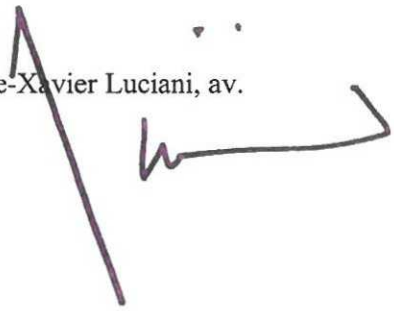
2.- Si ce n'est l'intérêt de la Ville de Pully de procéder à la rénovation de l'immeuble auquel il a été fait référence, il n'existe aucun intérêt public à procéder à l'établissement de ce plan d'affectation. Seul l'intérêt privé de la Ville de Pully et de ses ayants-droits, notamment la coopérative concernée par la rénovation précitée, est décelable, tout comme la volonté de percevoir des taxes de plus-values.

Pierre-Xavier Luciani
docteur en droit
avocat au barreau
membre OAV/FSA
spécialiste FSA en droit de la
construction et de l'immobilier

3.- Le plan d'affectation doit également être refusé pour ces motifs-là.

En vous remerciant d'accuser formellement réception de la présente, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pierre-Xavier Luciani, av.



LUCIANI AVOCATS
SA

PROCURATION

La soussignée, PPE Pré de la Tour 10 à Pully, représentée par la Régie Braun SA, Rue Centrale 5 à 1002 Lausanne, déclare donner mandat à Pierre-Xavier Luciani, lequel agira par Luciani Avocats SA, Petit-Chêne 18, case postale 6681 à 1002 Lausanne, aux fins de la représenter et d'agir en son nom dans le cadre de l'opposition au plan d'affectation la concernant.

La présente procuration comporte les pouvoirs de faire tous actes jugés utiles à l'accomplissement du mandat, en particulier d'agir par toutes voies amiables ou judiciaires pour le compte du mandant et de le représenter valablement devant toutes juridictions civiles, pénales, administratives ou arbitrales, ainsi qu'auprès des autorités de poursuite et des administrations, de rédiger toutes procédures, prendre toutes conclusions, résister à toutes demandes, recourir à toutes juridictions ou autorités contre tous jugements, prononcés ou sentences arbitrales, plaider, transiger, passer expédient, se désister, signer un compromis arbitral, faire exécuter tous jugements, déposer ou retirer toutes plaintes ou dénonciations pénales, requérir tous séquestres, poursuites ou faillites, recevoir tous paiements et en donner valablement quittance.

Sous sa responsabilité, le mandataire peut se faire remplacer, en particulier par les associés, collaborateurs et stagiaires de son étude.

La soussignée déclare ne pas élire domicile en l'étude du mandataire, y compris aux fins de notification des citations à comparaître personnellement. Le mandant domicilié hors du canton de Vaud prend note qu'en cas de résiliation du mandat, il sera réputé avoir élu domicile au greffe de la juridiction saisie.

Le mandant s'engage à verser au mandataire toutes provisions nécessaires à l'exécution du mandat. Il s'oblige à rembourser tous frais avancés par le mandataire et à acquitter ses honoraires et débours.

La soussignée déclare céder, en faveur de Luciani Avocats SA, les dépens qui seraient accordés dans le cadre d'une procédure ayant trait au litige susmentionné.

Par sa signature, le mandant consent à la levée du secret professionnel pour les informations nécessaires au recouvrement des honoraires du mandataire (existence du mandat, opérations effectuées, heures facturées, tarif horaire applicable, degré de complexité de l'affaire) qui pourront être communiquées, dans ce but, auprès des offices des poursuites et faillites et/ou des autorités judiciaires (cas échéant également de l'organe de recouvrement compétent). Le mandant peut révoquer son consentement en tout temps.

Le présent mandat peut être résilié par chacune des parties.

A l'expiration d'un délai de dix ans dès l'envoi de son compte final, le mandataire sera en droit de détruire les pièces du dossier.

Pour tous différends ou litiges qui résulteraient du présent mandat, le Mandant déclare accepter expressément la compétence exclusive des tribunaux du siège de l'étude du Mandataire, sous réserve du droit impératif contraire, ainsi que l'application du droit matériel suisse et du droit vaudois, sans égard aux règles relatives aux conflits de lois.

Ainsi fait à Lausanne, le 7 juin 2022/R

PPE Pré de la Tour 10 à Pully

Régie Braun S.A.
Rue Centrale 5
Case postale 5479
1002 Lausanne

B3

Pour une mobilité d'avenir

ate

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SLO Transmis à: DUG
Pris acte/Décision: Copie à:
1. 10 JUIN 2022
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐
CH 06 juin JO 2022.15/5.2.1

Recommandé
Municipalité de Pully
Av. du Prieuré 2 – CP 63
1009 Pully

Lausanne, le 9 juin 2022

ENQUÊTE PUBLIQUE – PLAN D'AFFECTATION « CLERGÈRE-GARE » - OPPOSITION

Madame, Monsieur,

Agissant par procuration de l'Association centrale Transports et Environnement (ATE), la section vaudoise de l'ATE vous fait part de son **opposition** au projet cité en titre.

Stationnement pour voitures - Normes VSS et PDCn

Le projet prévoit un potentiel de stationnement de 242 places pour les véhicules motorisés. Si l'ATE relève que le règlement prévoit avec justesse la limitation du stationnement en localisation de type A pour les activités, notre association considère que cette information pourrait toutefois être plus précise d'une part, mais que, conformément aux normes VSS, une réduction conséquente soit prévue également pour le stationnement privé. En effet, les normes VSS demandent l'adaptation des dotations en fonction de l'accessibilité et du contexte du projet. Or, le projet prévu se situera dans l'une des zones les mieux desservies du Canton en matière de transports publics, à proximité du chef-lieu du Canton et facilement accessible à vélo, de même qu'à proximité de toutes les commodités courantes.

L'ATE a également pris connaissance du préavis cantonal concernant le Plan d'affectation. La DGMR demande à ce titre de faire évoluer l'article 21 comme suit : *« le nombre maximal de places de stationnement autorisé pour les voitures est de 204 »,* dont 188 destinées au stationnement privé (138 pour le logement), élément qui n'a finalement pas été modifié tel que proposé dans le règlement.

Il est absolument nécessaire de prévoir une réduction supplémentaire du stationnement, sachant qu'une réduction de 20% est encore très peu ambitieuse en regard de certains autres projets dans l'agglomération. **Compte tenu des enjeux du PALM, de l'accessibilité facilitée aux transports publics et du futur développement du BHNS, il est nécessaire de considérer une réduction plus conséquente encore du stationnement, de l'ordre de 40%, soit un total de 104 places destinées au logement au maximum.**

Le Plan directeur cantonal (PDCn) demande de favoriser une politique de stationnement permettant de favoriser le report modal. Or, en ne considérant qu'un facteur de réduction de 20% des besoins en place de stationnement, c'est considérer que 8 ménages sur 10 disposeront encore d'un véhicule individuel motorisé pour effectuer une partie ou tous leurs déplacements. La contribution au report modal est donc relativement peu conséquente. En particulier la mesure R11 du PDCn rappelle que la maîtrise du stationnement est un objectif fondamental pour le PALM.

Association Transports et Environnement - **Section Vaud**
case postale 109, 1001 Lausanne 1
Secrétariat : tél. 021 323 54 11
www.ate-vd.ch, e-mail info@ate-vd.ch

La mesure R11 évoque notamment : *« Au niveau des transports individuels motorisés, la stratégie s'appuie sur des principes d'accessibilité par poches rattachées aux jonctions autoroutières. Elle comprend la requalification du réseau routier dans une conception multimodale et considère le stationnement comme un levier d'action majeur »* (p. 363)

L'ATE peut tout à fait concevoir que malgré tout, certains déplacements ne pourront se faire qu'avec un véhicule motorisé à quatre roues, raison pour laquelle **notre association propose qu'une partie des places prévues puissent être destinées à du « carsharing » type « Mobility »**. Cet élément devrait également être mentionné dans le règlement du PA afin de pouvoir réserver des emplacements lors de la mise à l'enquête des futurs bâtiments.

Enfin, il est aussi nécessaire de prévoir, dans le règlement, le facteur de réduction choisi pour le stationnement destiné aux activités. En effet, un type de localisation « A » permet une réduction de 60% à 80% des besoins en stationnement. **L'ATE demande que le facteur de réduction soit situé entre 70 et 80% et soit précisé dans le règlement du PA.**

Stationnement pour vélos

Le règlement prévoit le respect des normes VSS pour l'installation de places de stationnement pour cycles. Toutefois, l'alinéa 2 de l'article 22 peut facilement induire en erreur, puisque celui-ci ne précise pas comment la mise en place par étape s'effectuerait. Or, les normes sont très claires, puisque si la réalisation desdites places de stationnement peut effectivement s'effectuer par étape, **il faut préciser toutefois que deux tiers des places doivent être réalisées en première étape déjà**. Cet élément doit absolument être indiqué comme tel dans le règlement, de même que l'espace nécessaire à la réalisation du tiers restant doit être réservé et indiqué sur les plans.

Ensuite, le règlement ne mentionne pas quelques principes cardinaux des normes VSS en matière de stationnement pour cycles. **Le règlement devrait prévoir :**

- **que des places de stationnement soient prévues pour des vélos cargos (en surface comme en sous-sol) ainsi que pour les poussettes ;**
- **que 30% des places soient situées de plain-pied.**

Conclusions

En conclusion, fondée sur ce qui précède, notre association conclut au refus du Plan d'affectation. Cette position pourra être revue en cas d'amélioration de celui-ci dans le sens des remarques précitées.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de notre parfaite considération.

Au nom du comité ATE Vaud

Romain Pilloud
Secrétaire général

Association Transports et Environnement - **Section Vaud**
Case postale 109, 1001 Lausanne 1
Secrétariat : tél. 021 323 54 11
www.ate-vd.ch, e-mail info@ate-vd.ch

B4

GREFFE MUNICIPAL
1009 PULLY
Reçu le 9 juin 2022

Association PUHI
« Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif »
Boulevard de la Forêt 31
CH-1009 Pully

Secrétariat de la Municipalité
Visa: SLO. Transmis à: DUE
Pris acte/Décision: Copie à:
A.
10 JUIN 2022
Suivi ☐
Pour traitement ☐ Pour information ☐

à M. le Syndic G. Reichen
M. le Muncipal L. Girardet

à la Direction de l'Urbanisme et de l'Environnement

en mains propres au Greffe de Pully
le 8 juin 2022

Opposition au Plan d'Affection de Clergère-Gare

L'association PUHI est née de l'initiative d'habitantes et habitants de Pully qui croient en des possibilités d'urbanisation harmonieuse et inclusive de la nature en usant d'une densification raisonnée et raisonnable. Les politiques urbaines de densification ne peuvent être dissociées des enjeux climatiques et environnementaux actuels : l'association PUHI s'engage dans des démarches visant à promouvoir le développement des villes adaptées aux enjeux climatiques d'aujourd'hui et de demain.

Avec l'intention de protéger les intérêts publics des habitants de Pully, l'association PUHI fait opposition au projet susmentionné pour les raisons que vous trouverez exposées dans cette lettre et sous « Commentaires au PA de Clergère-Gare » et « Commentaires au Rapport d'aménagement [...] ».

Dans la mesure où il revient au Conseil Communal de lever ou non les oppositions qui auront été formulées, cette opposition en trois volets est à dessein développée de façon extensive (et parfois à dessein redondante) pour étayer nos arguments.

Densification doit rimer avec amélioration et consultation

Le « Masterplan » de Pully définit la zone Clergère-Gare comme ceci : « *Le secteur Clergère-gare est situé au cœur du centre. Son **emplacement stratégique** de lien entre la gare, la place de la Clergère et le bourg par la passerelle Verdaine, en fait un secteur à enjeux majeurs. Il offre un **important potentiel d'espaces publics** et de liaisons piétonnes, ainsi que de **recomposition urbaine en îlot ouvert** avec une densification du bâti.* »

Sur le site internet des projets de la commune, il était plutôt rassurant que « *En plus de favoriser une densification et un renouvellement du bâti existant, le projet de plan d'affectation est l'occasion de repenser l'aménagement du cœur d'îlot en remplaçant le stationnement existant par de **nouveaux espaces verts** à destination des habitants du quartier.* »

Il est bien évident que la lutte contre l'étalement urbain et le mitage des campagnes, ainsi que les risques liés au changement climatique plus que jamais à l'agenda, contraignent à la densification et l'intensification des constructions « vers l'intérieur ». Si la LAT a été largement acceptée par la population – et à juste titre -, en revanche la question de comment préserver/favoriser la coexistence de l'humain et de la nature en ville, assurer que les villes jouent leur rôle critique dans la limitation des effets du changement climatique tout en assurant un environnement urbain qui soit favorable au bien-être des humains qui la peuple reste un sujet de contention, malgré une jurisprudence qui évolue dans la direction d'une pesée plus équilibrée entre LAT et LPNP.

Alors qu'en Suisse les sept dernières années ont été les plus chaudes enregistrées et que la température y a augmenté environ deux fois plus que la moyenne mondiale[1],
un ambitieux plan de transformation du centre de Pully devrait être l'occasion idéale pour la Municipalité et le Conseil Communal de se poser, ainsi qu'aux habitants, les fondamentales questions :

- **« comment accommoder plus d'habitants à Pully tout en préservant la qualité de vie qui fait partie de sa réputation et son attraction? »**
- **« comment rendre Pully résiliente face au changement climatique »**

Tenter de répondre à ces deux questions demande à tout le moins de planifier la zone dans son ensemble, e.g. Clergère-Nord, Clergère-Sud, Clergère-Gare, Tirage-Gare, Tirage-Neuve, au lieu de présenter au Conseil Communal et soumettre une mise à l'enquête de « bouts de plan » qui ne permettent pas aux habitants d'avoir une réelle vision d'ensemble même sommaire de l'exécution des plans et peu de temps pour faire commentaires/propositions. Tenter de répondre à ces deux questions demande aussi de s'atteler sérieusement et rapidement à un plan climat pulliéran qui donne des objectifs et des axes d'action à la Municipalité et propose des mesures pour y parvenir afin que les nouveaux quartiers soient adaptés aux nouvelles circonstances climatiques qui nous attendent, en particulier par l'adoption du Standard de Construction Durable Suisse[2] (SBNS).

Si la Municipalité a conduit une démarche participative qui s'est déroulée par étapes entre octobre 2015 et novembre 2016 et si nous reconnaissons que la Municipalité et l'administration communale font un effort de transparence en publiant par segment les projets sur un site dédié, il n'en reste pas moins difficile pour le citoyen lambda de se rendre compte de l'ampleur et de l'impact de la transformation prévue pour Pully centre : c'est un projet massif.

Bien des habitants qui n'ont pas contribué à la consultation d'il y a maintenant presque six ans[3] attendent de la Municipalité une présentation de l'ensemble des projets conçus pour le « nouveau centre » afin d'en comprendre la cohérence et leur donner l'occasion d'ouvrir un véritable débat sur l'avenir urbain et la résilience de leur ville. Depuis cette consultation –

---

[1] https://www.letemps.ch/sciences/indicateurs-climatiques-rouge-vif-selon-lorganisation-meteorologique-mondiale
https://www.meteosuisse.admin.ch/home/actualite/meteosuisse-blog.subpage.html/fr/data/blogs/2021/8/der-neue-ipcc-bericht--hauptaussagen-und-blick-in-.html

[2] https://www.nnbs.ch/documents/864304/891643/SNBS_f_Broschuere_Einzelseite.pdf
https://www.kbob.admin.ch/kbob/fr/home/themen-leistungen/nachhaltiges-bauen/standard-nachhaltiges-bauen-schweiz.html

[3] https://projets.pully.ch/media/867982/20170201_pully_restitution_final_7fev.pdf

dont il ne semble pas que la Municipalité ait réellement tenu compte dans sa planification[4] - les courbes de température ont pris un ascenseur express et les effets du changement climatique sont devenus sensiblement perceptibles à tout un chacun. L'évolution climatique a clairement influencé les choix récents des habitants de Pully, comme en témoigne la modification de la composition politique du Conseil Communal et l'élection d'un Municipal des Vert.e.s. Peut-être un signal des aspirations à une ville plus durable à prendre en compte ?

La conception de cette zone dans son ensemble, de Clergère-Nord au bourg, prend-elle en compte la nécessité de rendre Pully plus résiliente et capable d'adaptation au changement climatique ? La disposition des bâtiments et des aménagements extérieurs tels que conçus actuellement par le département de l'Urbanisme protègera t'elle aux mieux les habitants en assurant suffisamment de fraîcheur ? Suffisamment de mesures pour limiter les déperditions d'énergie seront-elles prises ? La Municipalité encourage-t-elle des mesures visant au maximum d'autonomie énergétique ? En somme, est-ce que les projets de la Municipalité répondent aux SBNS ?

Avant que la commune n'engage les contributions financières des habitants, qui sont nourries directement par le prélèvement d'impôts ou indirectement par des emprunts, dans des projets qui dans le contexte actuel feront l'objet de critiques et d'une opposition de la population, peut-être serait-il temps que la Municipalité de Pully se dote de moyens de consulter et solliciter l'avis des habitants sur les engagements qu'elle compte prendre. Dans d'autres communes du canton ce sont des Conseils Citoyens qui sont mis en place pour étudier des sujets sensibles – comme le développement urbain ou la résilience de leur ville face aux changements climatiques – sujets qui affectent directement la vie de tous les habitants. De fait, dans le cas de projets d'urbanisation de l'envergure prévue pour le nouveau centre de Pully, ceux-ci affectent non seulement les propriétaires des parcelles inclues dans un PA et des parcelles contigües, mais bien l'ensemble de la population.

Si le centre de Pully et le bâti autour de l'axe de l'avenue du Lavaux est considérée comme une centralité de l'agglomération lausannoise, il n'y a en revanche aucun chiffre prédéterminé de densification à laquelle la commune est légalement tenue. Le degré de densification tient donc plus d'une volonté de la Municipalité que d'une exigence du canton de Vaud qui examine la densification pour l'ensemble de l'agglomération. Si Pully doit y contribuer, elle n'a nul nécessité d'en « faire trop », même si cela rentre dans les prévisions pour l'ensemble de l'agglomération.

---

[4] « *Les résultats de cette démarche participative viendront compléter le Masterplan, synthèse d'études qui regroupe un ensemble d'orientations stratégiques pour les projets à venir à Pully, ville centre du Projet d'Agglomération Lausanne Morges (PALM).*
La perception et les attentes de la population de Pully s'ajouteront à ces approches techniques, pour donner une nouvelle impulsion au développement des projets futurs sur le centre-ville, en élargissant leur base de réflexion et en renforçant leur acceptabilité. »
Le Masterplan de 2013 n'a pas été modifié et reste d'actualité https://www.pully.ch/fr/pully-officiel/masterplan-plan-directeur-communal/

Penser en termes d'écologie urbaine et de bioclimatisme

L'exposition aux risques et aux nuisances ainsi que la vulnérabilité au changement climatique incitent à une réflexion de fond sur l'aération et de la respiration des villes et à la mise en place des principes du bioclimatisme dans le développement urbain, lesquels sont trop souvent négligés.

Il est bien reconnu actuellement – et c'est d'autant plus pertinent après les conclusions du dernier rapport du GIEC - que les principes de l'écologie urbaine et de l'urbanisme végétal doivent intrinsèquement et impérativement faire partie de la réflexion sur le développement urbain. Le but ne devrait-il pas être de proposer « une recomposition de l'habitabilité alliant esthétique et écologie » (Blanc, N. (2010). L'habitabilité urbaine. Dans O. Coutard et J.-P. Lévy (dir.), Écologies Urbaines (p. 169- 183). Paris : Economica ; p. 175).

Nous avons le devoir – l'obligation morale - de rendre nos villes plus résilientes, pour notre bénéfice et celui des générations à venir.

Assurer une bonne circulation de l'air devient impératif pour créer des zones de fraîcheur et garder la ville vivable dans le futur : les couloirs de ventilation amènent de l'air frais et assurent une régulation des températures, surtout au cours d'étés particulièrement chauds comme nous serons amenés à vivre de plus en plus souvent. Il est donc impératif de garder de la place pour des couloirs d'air frais et de réfléchir à la position optimale des bâtiments pour les favoriser.
Des structures massives telles que le propose ce PA de Clergère Gare vont immanquablement entraver la circulation de l'air et créer un îlot étouffant. Il s'agirait plutôt de tirer le meilleur parti de couloirs d'air venu de l'extérieur et qui traverse l'espace urbain en évacuant par la même occasion la chaleur. Or, le tracé des couloirs de circulation et l'orientation des bâtiments affectent ces conditions de ventilation. De plus en plus de villes intègrent ce paramètre dans leur plan d'aménagement, en empêchant par exemple la construction d'immeubles massifs ou hauts le long de ces couloirs pour éviter qu'il n'entravent ces écoulements d'air.

Les arbres à grande couronne fournissent de l'ombre et contribuent à rafraîchir sensiblement l'espace urbain. Il faut donc les multiplier autant que faire se peut, particulièrement dans une zone constituée d'immeubles relativement hauts. Mettre en réseau les espaces verts par des chemins ombragés menant à des « points frais » participent au bien-être quotidien. Au besoin, il est possible de densifier la plantation d'arbres en recouvrant le sol avec un revêtement minéral perméable en enrobé ou béton drainant (perméabilisation du sol urbain) et/ou en plantant de mini forêts urbaines. Nul n'est besoin de surfaces extensives pour créer de la fraîcheur et de la biodiversité, et rendre la vie plus agréable aux habitants.

De même, il faut utiliser les **bienfaits de l'eau**. L'eau contribue de différentes façons à un climat urbain tempéré. L'effet refroidissant de l'eau lors de la conception de places publiques devrait être systématiquement envisagé lors de planifications urbaines, particulièrement pour créer des éléments refroidissants dans les zones qui ne seraient pas

« perméalisables ». Les flaques urbaines, des surfaces poreuses où se répand de l'eau en très fine lame, sont un exemple de structures qui peuvent participer en s'évaporant au rafraîchissement de l'air ambiant.

Impliquer les habitants dans les décisions qui affectent leur bien-vivre

Le plan d'affectation de Clergère Gare proposé par la Municipalité ne correspond pas aux aspirations des habitants (ni possiblement pas du Conseil Communal si on s'en réfère aux discussions sur le PA Chamblandes de ce 25 mai dernier) qui n'acceptent qu'une densification plus modeste, moins écrasante, avec plus de dégagement visuel, et qui respecte et/ou favorise là où ils n'existent pas les espaces verts et les espaces de détente, de rencontre et/ou d'échanges. Aussi, l'agencement des bâtiments et leurs émissions de chaleur vont exercer une influence sur le climat urbain dans son ensemble et non seulement localement : toute la population en sera affectée.

Revitaliser Pully, la faire revivre, la rendre plus attractive, par exemple aux « habitants du haut » plus souvent tournés vers Chailly, la développer, ne peut être fait que si on sollicite leur contribution. Conception et gestion participative des projets d'urbanisme font d'ailleurs partie des SBNS.

Tout ceci afin de **construire le Pully de demain qui corresponde aux besoins réels de la population actuelle et future et prémunisse les habitants des aléas climatiques** en maintenant/créant entre autres des espaces de fraîcheur et en évitant la création de larges et longs pans de construction qui contribuent à l'effet d'îlot de chaleur. Un peu d'imagination et d'anticipation sur les effets des variations climatiques peuvent rendre la zone de Clergère Gare une nouvelle « place publique » où il fait bon vivre, se rafraîchir par temps chauds et qu'il est agréable de traverser pour se rendre aux points de transport public par exemple.

Nous appelons la Municipalité et le Conseil Communal à revoir l'ensemble des plans d'affectation pour le « nouveau centre » de Pully en adoptant une plus large vision qui incorpore les grands principes bioclimatiques et aie pour ambition de rendre la ville plus résiliente dans le futur, en respect des SMNS.

Avec l'expression de nos salutations distinguées,

Pour l'association PUHI

Florence Steinhäuslin Latifeh Hadji Grégoire Chollet

GREFFE MUNICIPAL
1009 PULLY
Reçu le 9 juin 2022

Commentaires au Rapport d'aménagement du PA Clergère-Gare

La Municipalité rappelle à chaque occasion qu'une consultation de la population a été menée (octobre 2015 à novembre 2016) et que nul n'est besoin de redemander l'avis de la population sur ses projets d'urbanisme, hors les mises à l'enquête (légalement inévitables) qui ne sollicitent de fait que les propriétaires de parcelles inclues dans un PA et les parcelles contigües. Dans le contexte du réaménagement et de la revitalisation d'un quartier aussi stratégique que Clergère-Gare, tenir compte des aspirations des utilisateurs potentiels, soit l'ensemble de la population de Pully serait bienvenu.

Pour mémoire, les trois mots clefs caractérisant Pully qui ressortent en tête de liste de cette consultation sont dans l'ordre : « peu convivial », « monotone » et « beaucoup de voitures ». Selon les personnes consultées, les vocations principales du centre sont « lieu commercial », « lieu de rencontre », « lieu de manifestations ». Le consensus est entre autres un « manque de vitalité et d'animation ».

Cette consultation conclut, en ce qui concerne le diagnostic, que selon les espaces les perceptions sont différentes. Place de la Gare, place Neuve et Clergère sont clairement perçus comme des espaces à affect négatif[1].

La recommandation des experts qui ont contribué à l'élaboration du « Masterplan » de 2013 (page 8) correspond sans doute mieux aux aspirations des habitants, laissant place à une végétalisation et des espaces de rencontre, que les différents plans d'affectation présentés par bouts par la Municipalité. En l'absence de mise à jour depuis 2014 d'un concept global pour le centre de Pully, il n'est pas d'emblée évident que les aspirations – certes parfois contradictoires notamment en ce qui concerne l'usage de la voiture – air été pris en compte dans l'élaboration des différents plans d'affectation de la zone centrale de la ville[2]. Par ailleurs, il s'est écoulé bien quelques années depuis cette démarche consultative, et les sensibilités, particulièrement en ce qui concerne la durabilité de la ville, ont évolué au sein de la population.

Le PA Clergère-Gare, ainsi que ceux des zones environnantes (Clergère-Sud, Clergère-Nord, Tirage-Gare, Tirage-Neuve), est une occasion de **réinventer la ville selon des concepts du 21ème siècle, soit en utilisant des stratégies bioclimatiques d'adaptation**. Un défi certes complexe mais qui mérite une réflexion sans précipitation, même s'il y a clairement urgence à améliorer le confort thermique de nos villes et surtout en éviter la péjoration. Une fois construits les bâtiments restent là pour des dizaines d'années, si ce n'est en Suisse pour 100 ans – un projet mal ficelé est ainsi un héritage que nous laisserions aux générations futures. Auront-ils les moyens de réparer nos erreurs ?

[1] https://projets.pully.ch/media/856742/pully_coeur-deville_rapport_2016.pdf
[2] https://www.pully.ch/fr/vivre-a-pully/constructions/developpement-urbanistique/

1.2 Origine de la démarche

« Le PA « Clergère-Gare », situé dans le centre de Pully, s'inscrit ainsi dans cette démarche globale de requalification et de revalorisation. Il participe en principe, à travers ***la densification et la recomposition du tissu bâti****, à l'affirmation de Pully en tant que centralité principale d'agglomération ».*

Le concept d'aménagement de Clergère-Gare, en gestation depuis 2011, est repris dans le « Masterplan » établi par la Municipalité en 2013. Ce « Masterplan » a été présenté au Conseil Communal en 2014 sous forme d'un préavis d'intention, procédé qui ne requiert qu'une discussion, sans vote du Conseil Communal. La Municipalité n'a donc pas obligation de prendre en compte d'éventuels commentaires des conseillers.

Un peu plus sur la densification

Quelques chiffres pour remettre en perspective l'obligation de densifier Pully.

Rappelons que Pully n'est qu'une des quatre communes dans le périmètre du SDEL, qui comprend outre Pully, les communes de Lutry, Paudex et Belmont. Selon les dernières données disponibles sur le site de Atlas Statistique Suisse, de la **Densité de la population, en 2020[3] :**

- Lausanne : 140'202 habitants – densité 3382,2 habitants au km^2
- Paudex : 1540 habitants – densité 3142,9 habitants au km^2
- Pully : 18'694 habitants – densité 3184,7 habitants au km^2
- Belmont : 3750 habitants – densité 1415,1 habitants au km^2
- Lutry : 10'459 habitants – densité 1236,3 habitants au km^2

La densité de Pully n'est certes pas encore comparable à celle de plusieurs communes de l'Ouest lausannois (qui sont peu ou prou du double), mais la question n'est pas là.
La mesure A11 du plan directeur cantonal qui fixe la croissance démographique de l'agglomération lausannoise (dont Pully fait partie dans le cadre du PALM) a été revue récemment. La croissance de population totale **maximale à l'horizon 2036** de +101'370 habitants (scénario haut); elle incombe à l'ensemble de l'agglomération.

Bien que centre d'agglomération principal dans le cadre du PALM, **Pully ne porte pas à elle seule la charge de la croissance démographique de l'agglomération.** La commune de Pully doit **se doter de ses propres objectifs de croissance et de densification pour envisager une urbanisation sereine.**

Aussi, densifier ne signifie pas forcément multiplier ou élargir l'implantation des constructions et dépléter la commune de ce bien certes réutilisable mais non renouvelable qu'est le sol. La question de l'urbanisation de Pully devrait se poser dans les termes de ***« comment transposer une densification inéluctable en un environnement urbain qui cherche au travers de son développement un équilibre entre présence de la nature et de la biodiversité en ville, et habitat humain propice à son bien-être »***, les deux étant comme l'attestent de nombreuses études scientifiques inextricablement liés.

[3] https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/fr/16217_75_3501_70/25233.html,

1.3 Composantes du site

« La PA affecte un secteur particulièrement stratégique du territoire pulliéran situé à l'articulation entre la place de la Clergère et la place Neuve, deux pôles urbains majeurs appelés à se développer et le bourg directement accessible en empruntant la passerelle Verdaine qui enjambe les voies CFF »

Sa situation stratégique devrait en faire non seulement un lieu de passage mais un lieu convivial et de partage social comprenant un espace vert conservé dans la zone élargie du bourg à Clergère Nord, zone où le « Masterplan » semble en définitive ne prévoir que de rares arbres isolés accompagnés d'un peu de végétation.

Le site comme le souligne la Municipalité est un ensemble hétérogène d'immeubles en grande partie sur fond privé. La **parcelle 11** dont la commune est propriétaire est actuellement vide de construction et donc pratiquement la seule (les autres étant construites) sur laquelle la Municipalité et le Conseil Communal ont un pouvoir de décision, notamment celle de la conserver/développer en un espace vert accueillant qui favorise les échanges sociaux, un espace vert actuellement fort apprécié.

Nous appelons la Municipalité et le Conseil Communal à rendre la parcelle 11 inconstructible et la transformer/intégrer dans un espace vert spacieux connecté à un réseau de couloirs verts, dont les fonctions seraient multiples : espace de rencontre, espace de délassement, espace de fraîcheur protecteur, point nodal de couloirs frais.

1.5 Objectifs

Si les objectifs de la Municipalité semblent certes louables, le projet de plan d'affectation n'est pas adéquat pour atteindre ces objectifs, en particulier sur les points suivants :

- renforcer et améliorer les relations entre les espaces publics du centre-ville
    - la structure de blocs contigus sur quatre côtés ne laisse que peu d'espace pour améliorer la relation entre les espaces publics de la place Neuve et du village, ainsi que ceux de Clergère-Sud.
- offrir aux habitants un environnement de vie de qualité [...]
    - à l'heure actuelle, « offrir un environnement de qualité » aux habitants consiste entre autres à les protéger des effets du changement climatique qui ne feront que s'accentuer, ce que l'îlot tel que conçu actuellement ne fait pas, bien au contraire. Le peu de végétation qui ait un apport écosystémique quelconque serait 4 arbres, tous plantés sur des bien-fonds privés, donc sans moyens d'obligation si le règlement ne le prévoit pas explicitement. En d'autres termes, cet ilot a bien des risques de n'être qu'une zone minéralisée à l'extrême avec les conséquences prévisibles d'effet îlot de chaleur.
- renforcer la mixité fonctionnelle et sociale dans le périmètre du centre-ville
    - c'est fort bien de créer des espaces pour plus de commerces, mais une nouvelle zone commerciale est-elle vraiment nécessaire ? *Quid* de l'effet de compétition avec les commerces existants dans le village et dont la survie est indispensable à une revitalisation du bourg de Pully ?

Nous appelons la Municipalité à revoir le plan d'affectation de Clergère-Gare dans son ensemble pour concevoir un nouveau quartier qui soit réellement propice aux échanges, à

la détente, et joue un rôle social de « place publique » accueillante, rôle que la place Neuve dans son état actuel ne remplit pas.

2.3 Chronologie

S'il semble en effet que la Municipalité ce soit efforcée de convaincre les propriétaires concernés (quoique certaines voix se sont élevées lors de la présentation publique du 10 mai 2022, affirmant ne pas avoir été consultés en bonne et due forme, mais plutôt simplement informés sans possibilité de réelle participation/contribution), il y a une voix essentielle qui manque pour ce qui devrait être une partie du « cœur de Pully » : celle des habitants qui sont censés faire vivre cet espace, que ce soit les habitants du quartier, ceux qui le traverseraient ou ceux qui y déambuleraient.
Les commerçants ne vivront pas que sur la population habitant sur site. En conséquence, un avis de la population générale sur la conception de cette zone – dont Clergère-Gare n'est qu'un élément - est indispensable pour en faire un espace qui fasse véritablement partie de la vie pulliéranne.

2.4 Information, concertation, participation

« Les propriétaires concernés par le PA ont été conviés à plusieurs séances d'information et de consultation. A ces différentes occasions, ils ont pu apprécier les enjeux du projet et formuler leur remarques »
La formulation même de cette phrase montre que le processus n'a pas été conçu pour créer un projet qui aie la pleine adhésion des propriétaires. Dans une zone où de multiples propriétaires sont impliqués, il est d'autant plus critique de faire de ce projet de réaménagement urbain un projet collectif – bien entendu, un exercice complexe pour lequel il faut persuasion et négociation.

« La population sera informée a minima dans le cadre de la mise à l'enquête »
Minimum d'information il y a eu - la présentation à la population de ce PA est un exemple typique de ce qui frustre les habitants qui s'intéressent à l'avenir de Pully : elle a eu lieu la veille de la mise à l'enquête, laquelle qui bien que de 30 jours laisse trop peu de temps pour étudier correctement le projet et y apporter des critiques et suggestions un tant soit peu constructives.

Nous appelons la Municipalité à plus de dialogue et de concertation avec la population – et non seulement les propriétaires - afin que l'évolution du quartier Clergère-Gare, ainsi que des zones environnantes, corresponde aux aspirations actuelles des habitants de l'ensemble de la commune.

3.2 Dimensionnement de la zone à bâtir & 3.3 Définition du périmètre

« Le PA fait partie de mesure d'urbanisation non engagées du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) »
De façon intéressante, ce PA n'est pas mentionné dans la dernière mise à jour du PALM[4].

L'humain habite un territoire au travers de ses architectures (bâtiments et infrastructures) et une relation qualitative et quantitative entre « pleins » et « vides » au sein de cette

[4] https://lausanne-morges.ch/wp-content/uploads/2019/10/PALM2016_VolumeB_Cahier3_SDEL.pdf

architecture. La conception actuelle de la zone Clergère-Gare ne fait justement pas de place à ces alternances de « plein » et de « vide » qui devraient structurer cet espace urbain pour qu'il soit agréable aussi bien à vivre qu'à traverser. Au contraire, ce PA les élimine en imposant la continuité et la compacité des constructions.
Cette zone pourrait devenir un petit village dans le village, offrant une « place publique » non seulement de passage mais facilitant les interactions sociales. Partie d'un plus vaste projet, les différents îlots qui constituent toute la zone prévue pour revalorisation entre la Clergère-Nord et le bourg **devraient être imaginés dans leur ensemble dans un choix de conception étendue qui évite une architecture homogène et monotone, en assure une meilleure articulation avec le bourg** afin de créer une transition progressive plutôt que des ruptures. **Typologie, volumes et hauteurs différentes offrent une variété spatiale et morphologique qui rendent un quartier plus vivant et plus vivable**.

« La limite pour l'accueil de nouveaux habitants à l'horizon 2036 est fixée à 101'370. Avec une augmentation théorique de 81 habitants-emplois, le PA n'engendre pas a priori pas de dépassement de la croissance allouée par le PDCn. »
La phrase en elle-même induit d'ailleurs en erreur, car comme mentionné plus haut, les chiffres articulés s'appliquent à l'ensemble de l'agglomération. **Les plans d'agglomération de prévoient pas d'allocation de densification spécifique par commune.**

Si Pully n'a nul besoin de faire une course à la densification, en revanche elle a encore beaucoup à faire pour revitaliser la ville et la rendre/garder vivable dans le contexte du changement climatique. Avec un peu d'imagination, on peut se figurer un projet totalement différent, une forme d'îlot qui concilie le maintien de l'alignement sur les bords du « quartier » et la respiration entre des immeubles implantés dans un îlot bien plus généreusement végétalisé et arboré. Dans le contexte actuel de changement climatique, il devient prioritaire de repenser la ville avec une attention particulière à la compréhension de ce que signifie le terme « durabilité » en définissant des solutions architecturales et urbaines plus à même de rendre la ville résiliente.

Bien des villes ont montré les limites d'une conception d'espace qui est non soutenable. En revanche, l'ilot urbain dense doté de bâtiments de volumétrie variable, alignés et déployant passages, cours et jardins peut devenir un noyau urbain structurel et structurant du tissu de la ville, tout en préservant des potentialités de transformation et d'adaptation aux besoins du futur. Car la durabilité, c'est cela : la capacité de moduler l'urbain selon les besoins d'un futur qui ne peut être actuellement projeté avec certitude, où coexistent l'échelle architecturale (densité du logement et des commerces) et l'échelle urbaine (relation de proximité aux autres ilots ou zones urbaines et fluidité de transition architecturale et de mobilité). Comme conçu actuellement, ce PA ne remplit pas les critères de durabilité.

3.4 Abrogation du PA « Pré de la Tour »

Il ne fait aucun doute que le PA « Pré de la Tour » doit être abrogé de façon à laisser place à un nouveau PA qui soit en concordance avec la requalification et la valorisation de la zone. C'est réellement une opportunité, pour autant qu'elle soit bien saisie : l'ensemble des PA qui couvrent la zone anciennement « Pré de la Tour » est une possibilité d'aller dans le sens d'une architecture durable – et donc adaptable à des besoins futurs.

Ce qui est regrettable est le découpage – et découplage de la soumission pour mise à l'enquête – des plans d'affectation du secteur (comme l'illustre bien le plan inclus dans le document qui couvre les différents PA prévus par la Municipalité). Cela résulte dans la soumission de PA successifs qui ne permettent pas vraiment de se faire une idée de comment l'ensemble du secteur, le nouveau « cœur de Pully », va évoluer. Si la Municipalité indique que ce PA « *s'inscrit dans une réflexion d'ensemble menée à l'échelle du centre-ville* » (voir 5.4.1), il serait bienvenu par la population que ses réflexions soient partagées avec elle dans un forum qui lui permette d'exprimer ses aspirations pour l'avenir urbain de Pully, avec comme le préconise les SNBS 2.1 Bâtiment « *les intérêts des groupes-cibles sont pris en compte tôt* ».

Nous appelons la Municipalité à reprendre sa réflexion sur la transformation de l'ensemble du site entre le bourg et Clergère Nord, en incluant particulièrement une réflexion sur comment rendre ce secteur résilient face au changement climatique.

3.5.2 Accessibilité au site

Transports individuels motorisés

La modification du site devrait être l'occasion de repenser l'accessibilité et la répartition des parking souterrains qui imperméabilisent une large proportion du terrain, ainsi que le placement des trémies de façon à desservir des parkings souterrains rationalisés.

Nous appelons la Municipalité à reprendre sa réflexion sur les parkings souterrains et leur répartition sur la zone en prévoyant/favorisant la mutualisation et en limitant les surfaces imperméabilisées qui deviendraient de ce fait superflues.

Cycles et piétons

Avec une architecture plus aérée, évitant la contigüité, il serait possible d'ouvrir plus de voies, en particulier pour les piétons.

Nous appelons la Municipalité à revoir la conception de mobilité douce au travers de ce secteur.

4.1 Concept d'aménagement

La Municipalité dit souhaiter que Pully ne se transforme pas en cité-dortoir. Concevoir des nouveaux espaces peu accueillants, sans convivialité est le meilleur moyen d'en faire un lieu sans âme, localisation de commerces ou pas.

Le principe architectural proposé dans ce PA est dépassé, puisant encore sa source dans le principe des « barres », même s'il s'agit de « mini-mini barres » comparativement au Lignon... Il est maintenant bien reconnu par les urbanistes qu'il faut éviter les fronts bâtis continus et homogènes : les bâtiments autonomes donnent un caractère ouvert et plus léger, une perception visuelle de plus d'espace.

Nous appelons la Municipalité à reprendre sa réflexion sur le concept d'aménagement de la zone pour en faire un quartier respirant et respirable.

4.3 Capacité constructive et densité

Selon la fiche d'application du Canton de Vaud « Principes d'aménagement – Dimensionnement des zones â bâtir d'habitation et mixtes »
https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Principes_d_aménagement/20.02.01_Fiche_Comment_dimensionner_zones_a_batir.pdf

« Le dimensionnement des zones à bâtir d'habitations et mixtes des communes comprises dans un périmètre compact d'agglomération se règle ***à l'échelle du projet d'agglomération****. […]. La commune doit* ***gérer de manière progressive son développement****. […]*
*La densité d'une nouvelle zone à bâtir d'habitation et mixtes fait l'objet d'une évaluation, notamment en vue d'****économiser le sol*** *et de respecter le patrimoine de valeur. Elle ne peut être inférieure à […] 250 habitants+emplois à l'hectare dans les sites stratégiques d'agglomération et de développement mixtes, avec un* ***IUS minimum de 1.25****.*
Cependant, en fonction du caractère et de l'intérêt patrimonial d'un tissu résidentiel, il peut être souhaitable de ne pas inciter aux densités précitées, pour préserver les qualités d'un ensemble bâti, ou ***pour maintenir un espace vert participant à la qualité du cadre de vie****. »*

L'IUS proposé par ce PA est de 2,37 soit près du double de l'IUS minimum préconisé par le Canton pour les zones stratégiques à densifier. La capacité maximale étant estimée à 384 habitants+emplois, la **densité humaine est de 475/hectare**, soit des chiffres très largement au-dessus des minimums préconisés par le Canton.

Nous appelons la Municipalité à reprendre sa réflexion sur la densification de cet îlot, notamment l'emprise au sol des bâtiments et leur hauteur, et d'en faire un véritable îlot ouvert de façon à dégager des surfaces végétalisables et des cheminements/couloirs permettant une aération.

4.4 Affectations

Nous applaudissons la volonté de Pully d'intégrer des quotas de logements d'utilité publique (LUP). Même si la densification était moindre, les quotas prévus, de l'ordre de 17% à 29%, permettront de construire un nombre appréciable de LUP.
En revanche, le manque aigu de places de garderie à Pully n'est pas résolu, même en comptant les projets en gestation sur d'autres sites de transformation/construction sur territoire communal.

Nous appelons la Municipalité à prévoir dans le PA une nouvelle garderie.

4.5 Espaces publics et réseau de mobilité douce
4.6 Aménagements extérieurs

La conception actuelle du projet d'un « espace vert au centre du PA » se trouve être un plutôt un passage en fer-à-cheval, écrasé par des murs de bâtiments d'une vingtaine de mètres de haut de trois côtés – donc recevant le réfléchissement de la chaleur des bâtiment - et bordé sur le quatrième par une voie d'accès automobile. Il est questionnable qu'ainsi conçu cet espace puisse assurer une fonction de couloir d'air et donc de rafraîchissement du quartier.
Cet espace est de plus en majeure partie sur des bien-fonds privés : la commune n'a pas maîtrise des plantations sur la plus grande partie de cet espace. La plantation de quatre (4)

arbres sur une surface de près de 9000m^2 est dérisoire, sans compter que leur existence (et survie) dépend de la bonne volonté des propriétaires.

Nous appelons la Municipalité à concevoir un espace vert qui ne soit pas qu'un espace de passage, mais une zone de rencontre et de rafraîchissement en été.

4.10 Accessibilité et stationnement des véhicules motorisés
4.11 Génération de trafic

Selon l'estimation de la Municipalité, le nombre d'habitants à terme serait de 307 et d'emplois de 77 sur la zone. Ce PA évalue à 188 les places de parc pour les logements et 50 pour les activités tertiaires et les commerce (total : 238), donc une augmentation de 63 places par rapport à l'offre actuelle de 175 places dans le site de Clergère-Gare. De ces dernières, 16 sont réservées par convention pour le plan Clergère-Sud. Le total de places disponibles pour la zone Clergère-Gare selon le PA proposé est donc de 222 et non pas de 159 comme cité.
En admettant que le nombre de places réservées au tertiaire et aux commerces soit de 50, la mise à disposition de places de parc pour les habitants serait ainsi de 172, soit environ 1 place pour 2 habitants. Dans un secteur extrêmement bien desservi par les transports publics, ce nombre de places de parc est excessif.
L'estimation de la génération de trafic devrait être revue en conséquence de la diminution que nous proposons de l'offre en places de parc.

Nous appelons la Municipalité à diminuer le nombre de places de parc et de réduire la surface des parkings souterrains de façon à « désimperméabiliser » le plus de surface possible. Selon la localisation de ces zones et avec un plan d'implantation des bâtiments révisé, il pourrait être possible de procéder, sur ces zones dégagées de parking souterrain, à des plantations en pleine terre, au plus grand bénéfice des habitants et de l'air pulliéran.

4.12 Stationnement des vélos

Dans la mesure où la zone est très proche des transports publics (TP), il serait opportun d'incorporer dans le calcul de disponibilité la mise à disposition d'emplacements vélos de suffisante pour les utilisateurs de transport public qui souhaiteraient utiliser un vélo pour se rendre de leur domicile au point de TP.

GREFFE MUNICIPAL
1009 PULLY
Reçu le 9 juin 2022

Commentaires au Règlement du Plan d'Affectation Clergère-Gare

Article 1 – But du plan

- ~~*De valoriser les espaces libres en cœur d'ilôt*~~

A remplacer par :

- D'offrir un espace remplissant un rôle social en offrant espaces verts de détente et de rencontre.

Ce d'autant plus que la place Neuve, totalement minéralisée et peu accueillante, est un lieu de passage qui n'incite pas (hormis la terrasse du Delta) à la rencontre autre que ponctuelle.

Articles 2 et 3

Pas de commentaires.

Article 4 – Organisation du PA

Le plan du PA doit être substantiellement revu. Comme il en sera fait état dans les propositions de modification et commentaires à certains articles plus bas :

- Les périmètres d'implantation doivent inclure des couloirs de ventilation/végétation entre les bâtiments,
- L'aire des aménagements extérieurs et de dégagement doivent en conséquence être entièrement redessinées.

Article 5 – Destination des périmètres d'implantation des constructions

La création d'une garderie doit être incluse.

Article 6 – Logements d'utilité publique

[2] Les transferts des SPd dédiées au logement d'utilité publique (LUP) entre périmètres des constructions sont autorisés en cas d'entente entre les propriétaires. La Municipalité veillera à ce que le transfert entre propriétaires respecte le total de LUP prévu pour la zone couvrant ce PA. En aucun cas, le pourcentage de LUP ne sera inférieur au pourcentage total dans les périmètres A, B, C, D, E, F et G définis dans le présent PA.

Article 7 – Capacité constructive

La surface de plancher déterminante dépend des périmètres d'implantation des constructions (IUS) pour une hauteur donnée de construction (nombre et surface des étages) : le plan doit être révisé pour permettre une disposition des bâtiments qui soit favorable d'un point de vue bioclimatique, ce qui a pour corolaire une diminution de l'emprise au sol et une réduction de la hauteur des bâtiments autorisée par ce PA, et par conséquent une réduction des droits à bâtir supplémentaires accordés.

Article 8 – Implantation et ordre de construction

[1] *Les constructions nouvelles peuvent s'inscrire librement à l'intérieur des périmètres prévus à cet effet.* Le PA n'impose aucune obligation d'occuper par des constructions en surface ou souterraines la totalité des périmètres prévus.

[3] Les surfaces imperméables doivent être réduites au minimum strictement nécessaire.

[3] ~~*L'ordre contigu est obligatoire*~~ L'ordre discontinu est recommandé de façon à mettre en place des couloirs végétalisés qui permettent le passage de piétons et/ou cycles et favorise flux d'air et zones de fraîcheur.

Commentaire :
Un bâti trop compact, particulièrement lors de mauvaise orientation des bâtiments, entrave la circulation d'air. Une circulation défectueuse d'air est par ailleurs accentuée par l'absence d'ombre et de refroidissement qu'apporterait une végétation plus généreuse et par le manque d'espaces ouverts.
La solution serait de concevoir une structure du bâti et non bâti qui tienne compte des fortes chaleurs : laisser circuler l'air ; maintenir/créer des corridors d'air frais non entravés ; orienter les bâtiments en favorisant au mieux les flux d'air ; conserver/créer des espaces ouverts mis en réseau (ce qui sous-entend le maintien/création de couloirs verts sur l'ensemble de la commune) ; favoriser la création d'ombre, préférablement par l'ombre portée des arbres et éventuellement celle des bâtiments ; établir de micro-oasis de fraicheur qui permettre en particulier aux personnes âgées de sortir même en temps de canicule.
La réflexion devrait aussi se porter sur la création d'éléments refroidissants (eau) dans les zones d'aménagements extérieurs qui ne sont pas « perméalisables ».

Article 9 – Hauteur des constructions
L'altitude maximale des constructions autorisée est déterminée par le plan et les coupes. Les hauteurs sont données à titre indicatif, sont maximales et ne sont attachées à aucune obligation de construire jusqu'aux altitudes déterminées dans le PA.

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~~ au niveau de ~~avec~~ l'aire de dégagement.

Article 11 – Toitures
[1] ~~*Seules les toitures plates sont autorisées*~~ Le choix des toitures est fait en fonction de leur intégration dans l'environnement bâti et de leur potentiel pour la fourniture d'énergie.
[2] Dans le cas où des toitures plates sont prévues, celles-ci *doivent être végétalisées de manière extensive […].* Le(s) propriétaire(s) ont l'obligation d'entretenir la végétalisation de leur toiture de façon à en assurer leur viabilité et maintenir leur contribution écosystémique.

Commentaire :
A l'heure où on recherche des sources d'énergie alternatives aux combustibles fossiles, n'autoriser que les toitures plates n'est pas cohérent – même si dotées de panneaux solaires - dans la mesure où il existe des tuiles solaires extrêmement performantes qui sur une toiture en pente remplacent tout à fait avantageusement des panneaux solaires sur un toit plat dont l'esthétique est parfois discutable. En revanche, étant donnée la structure architecturale du vieux village, une transition avec des toits à pente pourrait améliorer l'intégration du quartier dans la zone s'étendant de Clergère-Nord au bourg.
La détermination du type de toiture, plutôt qu'un choix arbitraire de toit plat, devrait plutôt se baser sur le potentiel solaire du quartier Clergère-Gare et la façon optimale de le capter.

Le département de l'urbanisme devrait étudier les avantages/inconvénients et impact de divers types de toitures **pour le moins à l'échelle de l'ilot**. La production d'énergie par

tuiles solaires peut remplacer avantageusement une toiture végétalisée dont le potentiel bénéfice est certes de créer de la biodiversité, de la fraicheur, une isolation, de la rétention d'eau de pluie, une épuration des poussières et particules polluantes, etc. Mais ce pour autant que le toit végétalisé soit correctement entretenu. Sur les bien-fonds privés, à moins d'une obligation règlementaire actuellement inexistante, l'expérience montre bien que ce n'est le plus souvent pas le cas, réduisant à néant des efforts d'amélioration du microclimat local.

Article 12 – Superstructures

Nous proposons de remplacer les articles existants par :

[1] Toute installation de techniques du bâtiment sont *a priori* interdites en toiture. Peuvent faire exception les superstructures qui ne peuvent être intégrées en sous-sol ou à l'intérieur des bâtiments pour des questions techniques rédhibitoires.

[2] Les promoteurs devront appuyer une demande de dérogation à l'alinéa 1 par une expertise technique qui permette au département de l'urbanisme de la ville de Pully de se déterminer sur l'inévitabilité de la présence de certaines superstructures.

Article 13 – Façades

[1] Les façades doivent présenter un aspect ~~homogène et~~ harmonieux, notamment en ce qui concerne la proportion entre pleins et les vides, les éléments rajoutés et le choix des matériaux. Autant que possible, creux et pleins et couloirs entre les bâtiments seront utilisés/crées pour rompre une monotonie de l'architecture de l'îlot et limiter l'effet îlot de chaleur.

Commentaire :

La Romande Energie définit un îlot de chaleur comme un microclimat caractérisé par une élévation de la température diurne et/ou nocturne importante à l'échelle d'une rue ou d'un quartier par rapport aux espaces environnants.

Un peu d'imagination pour une architecture qui ne soit justement pas homogène serait bienvenu pour éviter un effet de « bloc » ou « paroi minéralisée verticale » sans âme. La compacité des immeubles tel que déterminé par ce PA, dont l'obligation de continuité des bâtiments, est susceptible d'accentuer l'effet de zone de chaleur accumulée en exposant des longues surfaces de façade au soleil.

Ce projet devrait au contraire permettre de créer un îlot qui soit accueillant, convivial et de relative fraîcheur alors que les canicules deviennent plus fréquentes.

Article 14 - Bâtiments existants

La surélévation des bâtiments suscite l'inquiétude de certains quant au poids porté et à la réserve de portance des fondations actuelles.

Dans l'esprit d'intégrer des principes de bioclimatisme, nous proposons de rajouter :

[2] Les constructions nouvelles, les surélévations et les rénovations privilégieront l'usage de matériaux naturels peu transformés - comme le bois, le pisé, la paille, la terre crue, la chaux - ou à base de matières recyclées, locales, à basse énergie grise.

Article 15 – Constructions souterraines

[1] *Les garages souterrains peuvent s'implanter ~~librement~~ dans le périmètre du plan. Leur surface doit être limitée au minimum indispensable* et dans aucun cas dépasser la surface d'implantation au sol des bâtiments de façon à limiter l'imperméabilisation du sol.
[2] *Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à ~~3~~ 2 pour les nouveaux parkings.*

Commentaire :
Il est questionnable que les niveaux soient limités à 3, plutôt que 1 ou 2 dans la mesure où le Parking Center Pully SA dispose de suffisamment de places et qu'il est probable que les parkings existants couvrent les besoins pour l'ensemble Clergère-Gare.

Article 16 – Aire des aménagements extérieurs
[1] L'aire des aménagements extérieurs est destinée aux aménagements paysagers. Ceux-ci doivent dans leur ensemble pourvoir la population habitant l'ilot et les habitants de Pully dans leur ensemble une végétalisation pourvoyant à leur bien-être, avec entre autres pour fonction d'assurer de la fraîcheur.
[2] Elle est inconstructible en surface. Seuls les aménagements garantissant ~~cette destination~~ les objectifs définis dans l'alinéa 1 ~~y~~ sont autorisés, comme :

- *[…]*
- Refroidissement adiabatique (par exemple flaque urbaine)

Commentaire :
Des couloirs de ventilation amènent de l'air frais et assurent la régulation nécessaire des températures, surtout pendant les étés particulièrement chauds. Il est donc nécessaire de garder de la place pour des couloirs d'air frais en prévoyant une disposition optimale des bâtiments (entre autre non contiguïté) pour céder la place à des espaces verts attrayants, bien connectés entre eux, et qui fournissent une ventilation naturelle pour garantir une bonne régulation des températures. Des chemins ombragés menant à des « cool spots » participent au bien-être quotidien.

Article 17 – Arborisation et plantations

[1] *Un minimum de 4 arbres de taille et d'essence majeure doivent être plantés dans l'aire des aménagement extérieurs […].*
Les plans prévoient que ces **4** (**quatre**) arbres soient plantés sur des bien-fonds privés : c'est donc une « promesse vide de substance » dans la mesure où la Municipalité n'a aucun moyen – ou à tout le moins n'est fait pas état dans le PA - d'obliger les propriétaires privés à planter ces arbres sur leur terrain.
Quoiqu'il en soit, 4 arbres sur la surface de 8091 m^2 du PA Clergère gare ressemble plus à un alibi écologique (« greenwashing ») qu'une réelle volonté de la Municipalité d'offrir à sa population des **espaces protecteurs dans un environnement climatique qui ne fera qu'accentuer les besoins en espaces de fraicheur**.
L'ilot de Clergère Gare offre la possibilité de justement - dûment réfléchi en termes de bien-être de la population plutôt que de « densification à tout prix » et « gagner des contribuables » - d'offrir dans une zone qui est/sera très minéralisée si réalisée selon les projets actuels (Clergère Nord, Clergère Sud, Village Est, Tirage Gare et Place Neuve existante) - malgré la plantation prévue de quelques arbres et autres plates-bandes de végétation dites de « biodiversité ».

[2] *Les plantations se feront ~~de préférence~~ en pleine terre [...]*
L'alternative à une « préférence » en pleine terre étant des plantes en pot ? La terminologie « de préférence » ouvre la porte à la plantation d'une végétation qui ne peut évoluer dans un milieu adapté à une croissance optimale, autant dire une végétation qui n'aura pas les moyens de remplir son rôle écosystémique.

Commentaire :
Une disposition dans le présent règlement de PA qui pourvoirait plus d'espaces végétalisés extérieurs au niveau du sol – dont entre autres la préservation/amélioration de la parcelle No 11 de la commune, actuellement végétalisée - devrait pouvoir compenser plus que largement le bénéfice de toits végétalisés, bien ou mal entretenus, tout en apportant un confort thermique aux habitants de l'îlot et ceux de Pully qui déambuleraient dans la zone.
Nous demandons donc que la parcelle No 11 de la commune soit rendue inconstructible et transformée en une zone de végétation pérenne.

Article 18 – Aire de dégagement

[1] *L'aire de dégagement est une surface à prédominance minérale destinée à la circulation des piétons et des vélos.* Ces surfaces devront être perméables (par exemple en bétons de résine drainants, bétons drainants ou enrobés poreux) et être d'albédo élevé. Préférablement, là où c'est possible, place sera faite à la végétation (par exemple pavés drainants à joints poreux, dalles alvéolées).

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

[3] Les véhicules motorisés sont autorisés dans certaines zones de l'aire de dégagement, mais uniquement dans les secteurs spécifiquement prévus à cet effet, pour l'accès des livreurs aux commerces ou la dépose ponctuelle de personnes.

Des articles qui comprennent « etc » sont à abroger : cela laisse trop de latitude à l'interprétation. Aussi, le mythe que les commerces ne peuvent survivre qui si des places de stationnement sont disponibles juste devant ou « tout à côté » de leur commerce n'est pas validé par les études au niveau international faites dans les villes/quartiers/zones qui ont adopté le « sans circulation de véhicules automobiles ».

Article 19 – Liaisons 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 détail.

Cet article contient des éléments contradictoires : soit ils sont obligatoires soit livrés aux aléas des propositions des promoteurs, commune comprise. Le département de l'urbanisme doit mieux verrouiller les cheminements au travers de l'îlot, en prescrire le nombre et l'orientation, et en particulier assurer des axes suffisamment larges pour être verts et assurer des couloirs de ventilation rafraichissant dans l'îlot.

Article 20 – Accès aux véhicules
Article à revoir en fonction des modifications des espaces de parc/parkings proposés.

Article 21 – Stationnement des véhicules motorisés
L'association PUH réfère la Municipalité à l'avis de l'ATE.
[6] ~~*Des transferts entre périmètres d'implantation des constructions ou d*~~ *Des regroupements dans des parkings collectifs sont encouragés et autorisés en cas d'accord entre les propriétaires.*

Cet alinéa semble mélanger deux choses : implantation des bâtiments et regroupement des parkings. La partie « transfert entre périmètres des constructions » doit trouver sa place dans l'article 8 qui devrait être formulé comme suit :
Article 8 – Implantation et ordre des constructions
[3] Des transferts entre périmètres d'implantation des constructions sont autorisés en cas d'accord entre les propriétaires.

Article 22 – Stationnement vélos
L'association PUH réfère la Municipalité à l'avis de l'ATE.

Articles 23 à 27
Pas de commentaire – aspect technique pas dans nos compétences.

Article 28- Energie et performance thermique des bâtiments
Nous pensons que le règlement doit être plus précis et plus ambitieux :
[1] Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité encourage des solutions de production d'énergie durable dans l'ensemble du périmètre du PA, par exemple l'énergie photovoltaïque et l'énergie solaire, l'économie d'énergie par la rénovation ou réalisation de bâtiments de haute performance énergétique, l'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants pour autant que la production de chauffage/énergie d'une source durable n'est techniquement pas suffisante.
[2] La Municipalité encourage les propriétaires à procéder à l'assainissement de leurs bâtiments de façon à optimiser l'efficacité de l'enveloppe du bâtiment et l'efficacité énergétique globale. Les bâtiments rénovés, construits ou (re)construits le seront en appliquant des principes de durabilité en termes de conservation et de production d'énergie et de chauffage.
[3] En accord avec la « Directive pour l'efficacité énergétique et la durabilité des bâtiments et constructions » de l'Etat de Vaud, 2017, les constructions de la commune doivent répondre au standard Minergie P-ECO ou à une performance équivalente.

Articles 29 à 32
Pas de commentaires.

Article supplémentaire à considérer :

Article X - Cohérence architecturale spatiale et temporelle

C'est clairement un défi dans une zone aux multiples propriétaires qui n'exerceront probablement pas leurs droits à bâtir en même temps, et avec un risque réel de cacophonie architecturale. Comment favoriser la cohérence architecturale doit être défini dans le contexte d'une révision complète de ce PA.

VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

C1

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 8 septembre 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au 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 l'opposante (Association Pully Patrimoine) :
Mme N. Privet **(NP),** M. E. Deguemp **(ED)**, M. R. Wetter **(RW)**.

08h10 : **LG** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants. Il propose de leur donner la parole pour expliciter les griefs de leur opposition.

RW considère que 2022 est une année charnière pour la société et estime que l'urbanisme doit tenir compte des problématiques environnementales. Il regrette la « sur densification » de Pully, synonyme de bétonnage du territoire, qui se fait au profit d'un petit nombre et au détriment des habitants.

Concernant le périmètre du projet de plan d'affectation (ci-après PA), il rappelle que les bâtiments existants ne sont pas très anciens. Il estime que le PA actuellement en vigueur (« PPA Pré de la Tour », ci-après PPA) était fait de manière très qualitative (espacement des volumes bâtis, toitures, etc).

Il évoque le parc provisoire, situé sur la parcelle N°11, qui est devenu un espace très apprécié, central et qui répond à un besoin social. Il estime que, malgré un coût d'achat important de la parcelle par la Ville, son maintien se justifie.

Il comprend que le PA s'inscrit dans la vision du « Masterplan pour le centre de Pully » (ci-après Masterplan), mais considère que ce document est obsolète car basé sur un objectif de densification qui n'a plus lieu d'être.

ED estime que Pully se transforme de la mauvaise manière et que le béton est en train de recouvrir le paysage (par exemple au ch. de Rennier).

NP regrette que la densification se fasse sans réflexion sur les espaces publics et les espaces verts. Le parc provisoire répond, selon elle, à un besoin des personnes qui habitent ou qui fréquentent le centre-ville.

Concernant la densification de manière générale à Pully, **LG** répond que les projets de construction qui se réalisent, aussi « bétonnés » soient ils, respectent la règlementation en vigueur et que la Ville ne peut qu'inciter à réaliser des projets de qualité, mais ne peut pas l'obliger.

Il explique que l'augmentation des possibilités de construire prévue dans le PA est pensée précisément pour concentrer la densification à proximité des transports publics afin d'éviter qu'elle ne se fasse ailleurs dans le tissu bâti.

NP est convaincue que le Masterplan et le plan directeur communal (ci-après PDCom) ne sont plus des outils adaptés.

LG répond qu'il est prévu de réviser le PDCom et le plan d'affectation communal, mais que les projets comme le PA Clergère-Gare ne doivent pas être mis en suspens ou abandonnés pour autant. Il explique qu'il est normal qu'un tel document ne soit pas parfaitement à jour, ne serait-ce que parce qu'il faut de nombreuses années pour qu'il soit élaboré et que tout change rapidement. Il estime que les circonstances n'ont pas suffisamment évolué pour que les principes fondamentaux du Masterplan soient remis en question.

NP regrette que des projets de PA soient présentés au coup par coup et affirme qu'il manque une vision globale et partagée du territoire puilléran.

RW abonde et précise que, selon lui, le périmètre du PA aurait dû englober tout le centre-ville. Il rappelle que ce périmètre jouxte le bourg et qu'il faut faire particulièrement attention à la transition du bâti. Il évoque la question du dérèglement climatique et estime qu'un changement de paradigme doit être opéré dans la manière de faire de l'urbanisme.

LG répond que cette problématique est prise en compte dans les planifications, que son service a également pris acte des signaux donnés par le Conseil communal dans le projet Chamblandes-Dessous (pleine terre, qualité du bâti, etc.). Il rappelle que la densification au centre de Pully doit être considérée à une échelle plus large, celle de l'aménagement du territoire, et que les lois prévoient de densifier les centres afin d'éviter le mitage du territoire.

Il souligne que le Masterplan correspond à la vision plus large du centre et que la concrétisation de cette vision se fait par des PA.

Plus concrètement, concernant le fait de construire sur la parcelle N°11 (sur laquelle se trouve le parc provisoire), il est convaincu que le fait de bâtir à cet endroit se justifie. Il précise qu'il n'y a pas encore de projet de construction car le programme du bâtiment est en cours de réflexion, mais qu'il intégrera des affectations d'utilité publique.

VCh rappelle que la parcelle N°11 est propriété de la Ville et que la construction pourra être soumise à des contraintes importantes de qualité.

EG estime que la densification n'est pas assez régulée, notamment sur les aspects de qualité du bâti.

NP souhaite que Pully reste à taille humaine et estime qu'une densification non qualitative de la ville va faire fuir les habitants.

LG rappelle que le PA prévoit des rez-de-chaussée actifs afin d'amener de l'animation pour les espaces publics au Nord des voies.

RW estime que le tissu urbain actuel est bien comme il est, que le centre est animé et a des doutes sur ce que le PA pourrait amener de plus. Il explique que les aménagements récents (législature précédente) ne sont pas très encourageants en termes de qualité de réalisation. Il relève notamment qu'en été, il est difficile de se tenir sur la rue au Sud du périmètre en plein soleil.

NP ajoute que des plantations supplémentaires devraient être prévues en pleine terre. Elle regrette également que les PA (Clergère-Sud / Clergère-Gare) autorisent des constructions à toits plats alors que le bourg, où les constructions ont des toits à pans, se trouve à proximité.

Une discussion est faite sur les toitures plates et leurs qualités. Les avis divergent.

Revenant sur la pleine terre, **LG** explique que le PPA, dont les opposants louent la qualité, a largement participé au bétonnage en autorisant de nombreuses constructions souterraines, laissant peu de marge de manœuvre aujourd'hui pour planter en pleine terre.

VCh ajoute que le site se caractérise actuellement par un tissu bâti hétérogène composé d'immeubles de taille et d'époques différentes, sans qualité architecturale particulière. Les espaces entre les bâtiments sont largement imperméabilisés, à l'exception du parc provisoire aménagé par la Ville. Le PA Clergère-Gare permettra une restructuration urbaine du site.

Une discussion est faite sur le plan de détail du PA et les gabarits autorisés, notamment en hauteur. **FM** relève que les hauteurs maximales se calquent sur l'existants (même hauteur ou 1 niveau de plus).

NP regrette que le PA n'indique pas les projets voisins (PA Clergère-Sud en vigueur, notamment). Elle évoque un schéma du rapport 47 OAT qui montre d'autres plans d'affectations en cours d'élaboration (PA Tirage-Gare et PA Tirage-Neuve) sans préciser ce qu'ils prévoient.

VCh précise que ces 2 projets de PA sont actuellement en suspens. Il rappelle que la vision portée par le Masterplan est mise en œuvre par plusieurs PA. Cette façon de faire permet d'aller de l'avant relativement rapidement (bien que cela prenne quand même plusieurs années) et de réunir des propriétaires intéressés à développer leur parcelle.

RW estime que le PA manque de garde-fous pour assurer la qualité des réalisations.

NP explique qu'il faut être attentif aux circulations d'air et que la contiguïté Est-Ouest empêche les courants d'air venant du Nord.

VCh précise que le PA offre une certaine marge de manœuvre pour construire dans les périmètres d'implantation.

LG relève que les préoccupations environnementales ne doivent pas amener à ne pas construire, mais plutôt à trouver des solutions dans la manière de construire.

VCh demande aux opposants si leur opposition est définitive ou si des modifications du projet seraient susceptibles de leur faire changer de position.

RW demande dans quelle mesure des propositions seraient entendues par la Municipalité.

VCh et **LG** expliquent qu'une fois que les 3 autres séances de conciliation auront eu lieu, la Municipalité se déterminera sur d'éventuelles modifications du PA.

RW évoque quelques pistes, en précisant que les opposants doivent y réfléchir et se concerter.

VCh explique la suite de la procédure, qui va prendre un peu de temps, mais qu'il serait bienvenu que, dans l'intervalle, les opposants adressent un courrier à la Ville en indiquant les modifications qui pourraient les amener à retirer leur opposition.

RW demande si une nouvelle séance est possible pour présenter des éventuelles modifications.

LG acquiesce.

9h30 : **LG** lève la séance.

VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

C2

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 26 septembre 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au 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, Me F. Kilani (**MeK**), avocate.

Pour les opposants :
Me P-X. Luciani **(MeL)**, avocat, M. G. Houlmann **(GH),** Mme. S. Mayor **(SM),** Mme M. Jung **(MJ)**, M. J-M Duvoisin **(JMD)**.

14h00 : **LG** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants.

Un tour de présentation est fait.

LG informe que la Ville a débuté les séances de conciliation avec tous les opposants au plan d'affectation Clergère-Gare (ci-après PA). Il propose aux participants de développer leurs griefs.

MeL rappelle les arguments de son opposition et propose à ses clients de compléter s'ils le souhaitent.

MJ regrette le manque de vision d'ensemble dans la planification communale et estime que la population ne comprend pas l'intention de développement urbain de la Municipalité.

SM regrette que la Ville n'ait pas intégré les propriétaires et la population dans l'élaboration du projet. Elle craint que le PA ne représente une dévalorisation de son bien (vue, dégagement, etc.)

JMD abonde et précise qu'il n'y a jamais eu de consultation, juste de l'information. Il estime que la Ville cherche à se favoriser au détriment des autres propriétaires dans le PA. Il rappelle que le périmètre est actuellement affecté par le PPA « Pré de la Tour » (ci-après PPA) datant de 1985 et évoque un certain nombre de servitudes, auxquelles le PA ne fait pas référence, qui devraient être maintenues.

LG estime qu'il est légitime de réviser un plan d'affectation après plus de 30 ans, notamment pour un secteur aussi central et stratégique. Il rappelle que le projet de PA concrétise le Masterplan du centre-ville élaboré en 2013.

MeK décrit le cadre légal que la Ville doit respecter lorsqu'elle établit un PA.

Elle précise toutefois que la densification n'est pas une fin en soi, que le PA tient particulièrement compte du contexte bâti et n'a pas été conçu par la Ville uniquement pour justifier des constructions plus importantes sur ses parcelles.

Elle rebondit sur l'argument de la concertation pour souligner que de nombreux échanges ont eu lieu entre la Direction de l'urbanisme et de l'environnement et les propriétaires concernés par le PA.

GH estime que ces échanges n'étaient que de l'information et non de la consultation.

MJ explique que, dans certains cas, les invitations aux séances d'information n'ont pas été faites à tous. Elle a le sentiment d'avoir été moins bien considérée que les autres propriétaires, puisque les droits à bâtir qui leur ont été attribués étaient moins importants et irréalisables.

MeK s'étonne de ces arguments. Elle explique que la surélévation des bâtiments dans les villes se fait de plus en plus, que les techniques se sont beaucoup développées et qu'elles permettent des surélévations dans de nombreux contextes.

JMD explique qu'il a supervisé la construction du bâtiment et qu'il est techniquement impossible à surélever. Par conséquent, le seul moyen pour la PPE de valoriser les droits à bâtir que leur accorde le PA serait une démolition-reconstruction.

LG précise que la Ville a réalisé une étude de faisabilité pour surélever son bâtiment (voisin de celui de la PPE) et que les ingénieurs ont conclu que c'était possible.

MeL indique qu'une impossibilité juridique s'ajoute à l'impossibilité technique d'exploiter ces droits à bâtir : la démolition et la reconstruction de l'immeuble implique une dissolution de la PPE.

MeK revient sur la question de la valeur du bien et explique que l'augmentation des droits à bâtir sur une parcelle correspond de fait à une augmentation de la valeur vénale du bien.

MeL relève que la Ville va prélever une taxe sur la plus-value due à l'augmentation des droits à bâtir.

MeK explique que la taxe sur la plus-value est une taxe cantonale.

MeL estime que la Ville devrait considérer une échelle plus large pour la planification du centre et regrette la méthode employée dite du « saucissonnage », qui consiste à légaliser des PA les uns après les autres, sans cohérence d'ensemble. De plus, il s'interroge sur la pertinence du PA et le juge dépassé.

LG rappelle la vision de planification du centre-ville et la stratégie pragmatique de la Ville de concrétiser cette vision par plusieurs PA. Il explique qu'en parallèle, la Ville va réviser ses outils généraux d'aménagement du territoire (plan directeur et plan d'affectation communal), ce qui permettra de débattre de manière globale sur le développement de Pully.

JMD estime que la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après LAT) n'oblige pas à densifier et n'est pas d'accord avec le fait que la ville de Pully doive être densifiée.

MeK explique que juridiquement, il n'y a aucun doute sur la nécessité de densifier les centres urbains. La LAT prévoit une utilisation rationnelle du sol afin d'éviter le mitage du territoire. Le plan directeur cantonal indique précisément où doit se faire la densification dans le Canton,

notamment dans les agglomérations, telles que l'agglomération Lausanne-Morges, dont Pully est une des villes principales.

MeL évoque le bâtiment de la Ville qu'il est prévu de surélever. Il montre un photomontage issu d'une publication de la société coopérative d'habitation de Pully (SCHP) qu'il trouve peu engageante.

VCh découvre l'image et indique que le photomontage est probablement une intention de projet. Il précise qu'il n'y a pas eu de demande de permis de construire et que le projet n'est pas suffisamment abouti pour que les détails de façade tels qu'ils sont présentés soient figés.

MJ aimerait connaître la vision de la Ville pour le centre-ville et savoir où trouver les documents.

LG répond que le Masterplan correspond à cette vision.

MJ estime qu'il devrait être révisé.

LG explique que ses principes restent d'actualité. Il précise que c'est un document cadre, qui est concrétisé par des PA et que ces derniers permettent, cas échéant, d'intégrer des éléments qui ne figurent pas dans le Masterplan.

MJ relève que la population n'a pas participé à son élaboration et regrette notamment qu'elle n'ait pas été consultée à propos de la mobilité. En tant que citoyenne, elle souhaiterait être plus impliquée dans ce genre de démarche.

MeL estime que les circonstances ont sensiblement évolué depuis 2013 et que cela rend le PA juridiquement peu stable.

MeK rappelle que, bien que le projet ait pris du temps à être élaboré, sa légalité a été vérifiée plusieurs fois par les services cantonaux et que les adaptations nécessaires ont été faites.

VCh demande aux opposants si des modifications du PA pourraient les amener à retirer leur opposition et, si oui, lesquelles.

MeL évoque le bâtiment de la Ville et sa hauteur, mais précise que ses clients doivent se concerter avant de pouvoir donner une réponse.

VCh précise que le projet de surélévation de ce bâtiment est développé par intérêt public, dans le but réaliser des logements protégés. Il prend note que la hauteur du bâtiment pose problème aux opposants.

JMD rappelle la problématique des servitudes qui n'a pas été traitée.

VCh explique que les servitudes ont été vérifiées et qu'elles ne posent aucun problème pour la réalisation du projet.

LG propose de lever la séance et demande aux opposants de faire part de la suite qu'ils souhaitent donner à leur opposition.

14h55 : la séance est levée.

VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

C3

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 12 septembre 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au 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 l'opposante (Association Transport et Environnement) :
M. R. Pilloud **(RP)**, secrétaire général, Mme C. Danesi **(CD)**, collaboratrice.

09h30 : **LG** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participants. Un tour de présentation est fait. Il donne la parole aux opposants.

RP explique que l'ATE est particulièrement attentive aux développements urbains dans l'agglomération lausannoise. Il rappelle la situation du PA, qui est excellente du point de vue de la desserte en transports publics. A cet égard, il estime que le PA devrait aller plus loin dans la réduction du stationnement des véhicules motorisés, proposer des possibilités telles que l'autopartage, ainsi qu'être plus précis sur l'espace dédié au stationnement des vélos (ou autres formes de mobilité active) et la manière d'aménager cet espace.

VCh rappelle 2 points de contexte concernant le stationnement des voitures : 1) le site est déjà bâti avec des parkings parfois surdimensionnés. 2) le PA prévoit déjà une réduction du stationnement automobile, soit 80% de la norme VSS pour le logement, qui est le résultat d'un compromis avec l'autorité cantonale compétente. Il reconnait que les sensibilités ont peut-être évolué depuis et qu'une réduction plus importante pourrait faire sens.

Concernant le principe de l'autopartage, la Ville y est bien sûr favorable, néanmoins il est difficile de le formaliser dans un PA. Des places existent déjà à proximité. Il est délicat de les multiplier dans des projets de PA sans connaître le taux d'utilisation des places existantes. De plus, lorsque les PA comptent de nombreux propriétaires, il est très compliqué de rendre l'autopartage obligatoire pour tous.

RP évoque la possibilité de réaliser une convention pour prévoir des emplacements. Il souligne que la localisation des places pourrait même se trouver hors du PA.

Il revient sur le stationnement des voitures et relève que le site se prête bien à la mutualisation des places existantes, ce qui permettrait d'éviter de créer de nouveaux parkings. Il évoque également le parking privé du Pré de la Tour (sous la Migros) qui pourrait recevoir des places du PA.

LG approuve et explique que ces possibilités existent dans le règlement.

VCh précise que le règlement permet aux propriétaires de réaliser moins de stationnement en établissant un plan mobilité.

RP juge que le plafond de places de stationnement devrait être abaissé, comme le demande le préavis de la direction générale de la mobilité et des routes (ci-après DGMR). Il estime que laisser un plafond élevé n'est pas une garantie suffisante que moins de places soient réalisées.

Concernant le plafond de places, **FM** précise que le chiffre évoqué dans le préavis cantonal n'était pas exact et que des discussions ont eu lieu à ce propos avec la DGMR pour valider le chiffre qui figure dans le règlement.

RP évoque la question du critère de localisation, qui figure dans le règlement. Il rappelle que les normes VSS concernant le calcul du nombre de places de stationnement nécessaire pour les activités permettent une réduction (fourchette) et estime que, vu de la qualité de la desserte en transports publics, le chiffre le plus bas de cette fourchette doit être retenu.

VCh répond que c'est le cas. Pully se trouve dans le périmètre compacte du plan d'agglomération Lausanne-Morges et doit respecter le « plan des mesures Opair », qui indique que les calculs doivent intégrer la fourchette basse de la norme. Ces éléments sont vérifiés par le Canton.

RP évoque le changement des normes sur la taille des places de stationnement des voitures et demande si elles ont été intégrées dans les calculs du PA.

VCh explique que les places sont probablement déjà sous-dimensionnées par rapport aux normes actuelles.

RP précise qu'il est important que l'espace soit clairement pris en considération, notamment pour les vélos cargo, qui sont absents des normes bien que de plus en plus utilisés par les familles. Il regrette que les constructeurs ne tiennent pas plus compte de ces nouveaux usages en termes d'espace de stockage, de circulation et de sécurisation.

VCh explique qu'un renvoi à la norme VSS sur le dimensionnement des places pour vélo pourrait être intégré au règlement car elle prévoit des dispositions pour les vélos dits « spéciaux ». Ainsi, ces éléments pourront être vérifiés dans le cadre des demandes de permis de construire.

RP évoque l'article sur l'aménagement des places vélo et rappelle la norme, qui est plus précise, et qui prévoit qui si les besoins en place de stationnement vélo peut se faire en étape, l'espace pour la totalité des places doit être réservé. Il relève que stationnement pourrait se trouver au-delà du périmètre du plus PA, ailleurs dans le centre.

VCh explique que le point de règlement sur le phasage pourrait être complété.

LG relève que le projet de bus à haut niveau de service sur l'av. de Lavaux est connexe au PA et que l'espace public aux abords de l'avenue seront requalifiés, notamment par rapport aux nouvelles pratiques de mobilité.

RP demande si les dispositions du PA s'appliquent à tous les bâtiments lors de son entrée en vigueur ou uniquement aux nouvelles constructions.

VCh explique que cela dépend, mais globalement que tout projet de transformation important, d'agrandissement ou de nouvelle construction doit se conformer au PA.

RP rappelle la position de l'ATE et estime que son opposition pourrait être levée si la Municipalité consent à des modifications allant dans son sens.

LG explique qu'il doit d'abord rencontrer d'autres opposants avant de faire part des conciliations à la Municipalité, qui décidera ensuite s'il y a lieu de modifier le projet et comment. Dans tous les cas, l'ATE sera tenue au courant de l'évolution du dossier.

10h10 : **LG** lève la séance.

VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13 - CP 63 - 1009 Pully

C4

PROCÈS-VERBAL

Rédigé le : 12 octobre 2022
Par : Fabio Meszaros

Opposition au 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 l'opposante (association « Pour un Urbanisme Harmonieux et Imaginatif ») :
Mme F. Steinhäuslin **(FS)**, Mme L. Hadji **(LH),** Mme A. Hadji **(AH)**.

16h30 : **LG** ouvre la séance et souhaite la bienvenue aux participantes.

Il leur propose de prendre la parole pour commenter leur opposition.

FS estime que la planification du centre devrait être revue. Elle pense que le Masterplan est dépassé et qu'il devrait être révisé à l'aune des enjeux climatiques (îlot de chaleur, biodiversité, etc.), en intégrant davantage la population.

Elle juge le parc de la parcelle N°11 important pour les habitants et regrette qu'il n'y ait pas plus de lieux de vie agréables dans le centre. Elle souligne l'importance des espaces verts comme lieux de séjour et de lien social. Elle aimerait éviter que les espaces publics ne soient que des lieux de passage inhospitaliers.

LH mentionne la stratégie de l'office fédéral de l'environnement concernant les infrastructures écologiques et estime que la Ville devrait s'y conformer.

LG rappelle que le site est entouré par deux axes de transport importants et qu'il est largement bâti. Il explique que, bien qu'il approuve les stratégies de l'OFEV, il est peu réaliste de mettre en place des couloirs de biodiversité dans le centre.

Concernant la planification du centre-ville, il explique que les principes du Masterplan sont toujours d'actualité, même si le document ne traite pas spécifiquement des ilots de chaleur ou de la biodiversité. Il explique qu'il serait long et peu utile de le réviser et rappelle que les plans d'affectation, qui concrétisent la vision stratégique du Masterplan, permettent d'intégrer les problématiques environnementales.

Pour ce qui est de la parcelle N°11, il rappelle que le Conseil communal l'avait acquise pour sa position stratégique, dans le but d'y construire un bâtiment destiné notamment à des affectations d'intérêt public. Il précise que le PA prévoit des activités dans les rez-de-chaussée pour amener de l'animation dans les rues et d'éviter que le quartier ne soit qu'un lieu de transit.

FS précise que le parc a le mérite d'exister, même si sa situation n'est pas idéale. Elle estime qu'il n'a pas un grand intérêt tel qu'il est actuellement puisqu'il n'a pas été pensé comme un espace pérenne. Elle craint que l'espace public dans le PA ne soit trop exigu.

LH pense que le quartier sera invivable en été. Elle regrette que l'on constate que le secteur est très minéral et qu'on ne prenne pas de mesure pour changer cela.

LG répond qu'il faut considérer le centre de manière plus large. Il rappelle que le parc Guillemin et les espaces verts autour du Prieuré se trouvent à proximité du périmètre. Il estime que la parcelle N°11 peut remplir un rôle plus important en étant bâtie qu'en restant un parc. Il rappelle que le reste du site est bâti également en sous-sol et que le PA permet de revaloriser le peu de pleine terre qui reste.

LH évoque les projets de verdissement des espaces publics qui se font à Lausanne comme exemple de bonnes pratiques.

LG explique que ce genre de projet peut être mené en parallèle au PA. En revanche, il précise qu'il serait regrettable de mettre en pause le PA, qui a été développé depuis plusieurs années, pour attendre une intervention sur les espaces publics.

VCh rappelle que le PA est un document légal qui n'est pas aussi précis qu'un plan d'architecte ou d'architecte paysagiste et reconnaît qu'il est difficile à appréhender pour les non-initiés. Il explique que le projet de PA n'a pas été prévu pour créer un nouvel espace public en son centre, mais plutôt de permettre des constructions amenant des activités sur un lieu de passage entre la place Neuve et la Clergère. Ces deux places sont considérées comme des lieux de rencontre, dont le potentiel est encore inexploité. Il évoque les projets à l'étude pour ces 2 espaces.

Il rappelle la stratégie globale de la Ville, qui est de densifier le centre, pour y amener de l'activité. Il précise que des toilettages du Masterplan seraient possibles mais peu utiles en finalité.

FS estime que les intentions évoquées devraient être mieux communiquées. Elle pense que le Masterplan n'a pas besoin d'être entièrement revu, mais que beaucoup de choses pourraient être améliorées. Elle souhaite notamment que des solutions soient apportées pour la convivialité et pour le rafraichissement. Elle appelle à plus de créativité dans la planification de manière générale.

LH prend note des éléments exposés et regrette de devoir faire opposition pour être informée des projets en cours. Elle précise que, malheureusement, les constructions qui se réalisent sur le territoire ne vont pas dans le sens d'une utilisation rationnelle du sol et n'intègrent pas les considérations environnementales. Elle relève que des projets horribles et bétonnés se sont construits partout.

Une parenthèse est faite sur des cas concrets.

LG indique que la révision du plan directeur et du plan d'affectation communal sont prévues et que cela permettra de débattre démocratiquement d'urbanisme et des sujets qui lui sont liés.

FS estime qu'il est très important d'être plus pédagogique sur des notions qui sont complexes pour les citoyens. Elle se réjouit de la participation.

Une parenthèse est faite sur les démarches participatives et les procédures en matière de permis de construire.

LG revient à l'opposition. Il demande si des modifications pourraient rendre le projet de PA acceptable et, si oui, lesquelles.

FS répond que les opposants doivent se concerter. Elle explique que le plan donne une sensation d'écrasement et regrette notamment que seulement 4 arbres majeurs soient imposés par le règlement du PA.

VCh explique que les contraintes pour la plantation d'arbres sont importantes. La forme du parcellaire, les constructions souterraines et les distances entre les bâtiments font qu'il serait peu réaliste d'exiger la plantation de plus d'arbres majeurs. Il rappelle toutefois que le plan permet d'autres types de plantations (arbres plus petits, haies, prairies, etc). Il explique que c'est l'intention pour la parcelle N°11 et que les détails de la végétalisation seront fournis lors de la demande de permis de construire.

Il ajoute que la question de fond est de savoir si le fait de bâtir sur la parcelle N°11 est rédhibitoire pour les opposantes.

LH reconnaît que le parc actuel a une situation particulière, mais estime qu'il a le mérite d'exister. Elle rappelle qu'une fois plantés, les arbres prennent du temps avant d'atteindre leur taille adulte et apporter les bienfaits attendus.

LG propose de laisser le temps de la réflexion aux opposantes. Il explique que le procès-verbal de la séance leur sera remis et qu'elles pourront réagir par la suite.

VCh précise que d'autres opposants ont fait des propositions et qu'il faut que la Ville les étudie avant de statuer sur des modifications du PA. Il ajoute que toute précision sur des éléments fondamentaux du PA est la bienvenue.

17h40 : **LG** lève la séance.

canton de vaud

LIBERTÉ ET PATRIE

**Service
du développement
territorial**

D1

**Place de la Riponne 10
1014 Lausanne**

Municipalité de la
Commune de Pully
Avenue du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact: I.Garcia
T 021 316 79 39
E isabel.garcia@vd.ch

N/réf. IG/lg - 163414

Lausanne, le 23 février 2017

**Commune de Pully
Plan de quartier « Clergère Gare »
Examen préalable**

Monsieur le Syndic,
Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux,

Le dossier cité en titre nous est parvenu le 24 mai 2016 pour examen préalable, selon l'article 56 LATC. Il est composé des pièces suivantes:

- Plan et règlement du 9 mai 2016;
- Rapport explicatif selon l'article 47 OAT du 9 mai 2016;

Vous trouverez ci-joint:

- le rapport d'examen préalable comprenant l'appréciation globale du dossier;
- les préavis des services cantonaux consultés.

En restant à votre disposition pour d'éventuels compléments d'information, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame la Conseillère municipale, Messieurs les Conseillers municipaux, nos salutations distinguées.

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

p.o. Denis Rolle
Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

Annexes
- ment.
- dossiers en retour

Copies
- Services cantonaux consultés

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

**Service
du développement
territorial**

**Place de la Riponne 10
1014 Lausanne**

Personne de contact: I.Garcia
T 021 316 79 39
E isabel.garcia@vd.ch

N/réf. IG/lg - 163414

Lausanne, le 23 février 2017

**Commune de Pully
Plan de quartier « Clergère Gare »
Examen préalable**

RAPPORT DE SYNTHESE D'EXAMEN PREALABLE (art. 56 LATC)

1. PRESENTATION 3
2. RECEVABILITE DU PROJET 3
3. JUSTIFICATION DU PROJET 3
3.1 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper 3
4. CONFORMITE DU PROJET 3
4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008 3
4.2 Conformité à l'article 15a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) 4
4.3 Protection du milieu naturel 4
4.4 Création et maintien du milieu bâti 5
4.5 Forme des documents 5
4.6 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT) 5
5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET 6
6. SUITE DE LA PROCEDURE 6
PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX 7
SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT) 7
DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE) 9
SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL) 17
ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA) 17
SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV) 18

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR) 18
SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL) 21
SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM) 22

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

1. PRESENTATION

La commune de Pully fait partie de l'agglomération Lausanne Morges. Le Plan de quartier (PQ) est situé au centre-ville de Pully. Les terrains sont déjà affectés en zone à bâtir. L'objectif est de densifier et restructurer le tissu bâti existant et de créer une zone d'habitation de forte densité.

2. RECEVABILITE DU PROJET

En application de la législation, le présent projet est recevable. Toutefois et conformément à l'article 12 al. 1 RLATC, le Service du développement territorial (SDT) demande que le plan cadastral de base du Plan de quartier soit authentifié par la signature du géomètre auteur du plan pour l'enquête publique.

- Mettre en conformité le fond de plan de détails et de l'aire souterraine conformément au récent aménagement des voies CFF, conformément au préavis de la DGMR-P ;
- Authentifier le plan.

3. JUSTIFICATION DU PROJET

L'affectation actuelle des terrains ne permet pas de densifier ce secteur autour de la gare. Un changement d'affectation en une zone d'habitation de forte densité est donc nécessaire.

3.1 Démonstration de l'équipement du terrain ou de la possibilité de l'équiper

Selon le rapport 47 OAT, le terrain est équipé, toutefois des mesures d'assainissement sont prévues à l'horizon 2018 conformément au PGEE.

4. CONFORMITE DU PROJET

Le projet a été soumis aux services cantonaux concernés, qui en ont vérifié la conformité légale.

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.1 Conformité au Plan directeur cantonal (PDCn) du 1er août 2008

La 4e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) a été transmise au Grand Conseil en octobre 2016.

Le Conseil d'Etat a validé une version remaniée de l'avant-projet de 4e adaptation du Plan directeur cantonal. Celui-ci a notamment évolué sur la question du dimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11) et sur l'année de référence pour le calcul des différents potentiels de croissance après la consultation publique.

Les nouvelles règles pour le dimensionnement des zones (Mesures A11) à bâtir mettent fin au principe de la croissance illimitée à l'intérieur des périmètres de centres et dans les périmètres compacts des agglomérations. Ainsi, la zone à bâtir de ces secteurs, tout comme précédemment pour les secteurs hors des centres, doit correspondre aux besoins de développement des quinze années qui suivent l'entrée en vigueur de la planification.

Conformément à la mesure A11 telle qu'elle figure dans la 4e adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn) en cours d'adoption par le Grand Conseil, la croissance totale maximale en habitants dans le périmètre compact de l'agglomération est fixée à 80'280 habitants.

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) 2016 identifie quatre groupes de potentiel d'accueil en habitants à l'horizon 2030 (page 161 du volume A du rapport de projet de septembre 2016).

Le Plan de quartier « Clergère-gare » fait partie du groupe « inventaire des projets ». A ce titre, le Plan de quartier sera approuvé préalablement pour autant que les perspectives de croissance mentionnées dans la mesure A11 du PDCn, correspondant à 80'280 habitants pour le PALM, soient respectées.

- Compléter le chapitre sur le dimensionnement de la zone à bâtir dans le rapport 47 OAT en indiquant le nombre d'habitants et emplois inscrit dans le PALM 2016 ;
- Indiquer clairement, dans le rapport 47 OAT, le nombre de nouveaux habitants et d'emplois prévus par le Plan de quartier en tenant compte de l'état existant et l'état futur ;
- Adapter l'affectation de la zone en conséquence. Si l'objectif du Plan de quartier est d'accueillir des activités pour un part de 50%, alors le règlement doit préciser la part dédiée aux activités.

4.2 Conformité à l'article 15a de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) contient de nouvelles dispositions qui visent à améliorer la disponibilité des terrains constructibles. Conformément à l'article 15a LAT, les cantons sont tenus de définir les mesures à prendre pour garantir que les terrains classés en zone à bâtir sont réellement utilisés selon leur affectation.

Le projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) répond à cette disposition par la mise en place du système décrit à l'article 49 LATC. Selon cet article, la Commune doit assurer la disponibilité et l'usage effectif des terrains affectés à la zone à bâtir par un dispositif à soumettre à l'Autorité cantonale. Le dispositif retenu doit permettre de démontrer que la disponibilité des terrains est juridiquement garantie et que par conséquent la planification remplit la condition définie à l'article 15, alinéa 4, lettre d.

Cette modification de la LATC n'étant pas encore entrée en vigueur. Nous souhaitons néanmoins vous rendre attentif à cette évolution du cadre légal et aux éventuels compléments qui pourraient s'avérer impératifs par la suite, après l'entrée en vigueur de la LATC.

4.3 Protection du milieu naturel

Arborisation

Le plan indique la présence d'une arborisation à créer dans l'aire des aménagements extérieurs, afin d'être conforme à cette intention, la DGE- BIODIV demande :

- Inscrire dans la légende du plan arborisation obligatoire et emplacement à titre indicatif

- Adapter le règlement en conséquence

Pour le surplus, se référer au préavis de la DGE-BIODIV.

4.4 Création et maintien du milieu bâti

Dangers naturels

Les parcelles du Plan de quartier sont exposées à un danger d'inondation de degré faible (classe 1). Il s'agit d'assurer la protection des personnes et des biens vis-vis de phénomènes naturels potentiellement dangereux. Depuis mai 2014, le traitement des dangers dans les plans d'affectation est devenu obligatoire. Pour le Plan de quartier, il s'agit de :

- Compléter le règlement par un article qui traite de l'analyse locale à fournir au stade du permis de construire (cf. préavis de la DGE-GEODE-DN pour le détail).

Réseau de mobilité douce

Le réseau de mobilité douce est assuré par une servitude de passage public inscrite au registre foncier hormis le tronçon situé sur la parcelle n°3. La division sites et projets stratégiques (SPS) du SDT demande de :

- mettre à l'enquête publique le projet de l'assiette de la servitude de passage simultanément à l'enquête publique du Plan de quartier, pour des modifications de détails consulter le préavis du SPS.

Commerces et surfaces de vente

Bien que le rapport d'aménagement indique la possibilité de créer une surface de vente de 500m2, le règlement tel que libellé n'exclut pas la possibilité d'implanter des surfaces de vente de plus de 2'500m^2. Ainsi, le projet est potentiellement concerné par la mesure D13 du PDCn qui règle l'implantation des installations à forte fréquentation. Dès lors, le SDT et la DGMR-P demandent de:

- démontrer que le projet n'est pas concerné par la mesure D13 et le garantir par l'introduction d'un dispositif règlementaire adéquat.

4.5 Forme des documents

Pour l'ensemble des remarques et recommandations, il importe de se reporter aux préavis détaillés des services cantonaux consultés qui font partie de l'examen préalable selon l'art. 56 LATC. Le présent rapport de l'examen synthétise les principales remarques des services cantonaux tout en les coordonnant et effectue une pesée des intérêts en présence selon l'art. 3 OAT.

4.6 Application de la directive cantonale pour la structuration et l'échange de données numériques géoréférencées d'affectation du sol (directive NORMAT)

- Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés au SDT avant l'approbation préalable. Le SDT recommande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5. PESEE DES INTERETS ET COORDINATION DU PROJET

Les Services cantonaux préavisent favorablement le Plan de quartier. Cependant, le projet doit être modifié selon les demandes et remarques des Services cantonaux rassemblées dans le présent rapport ainsi que dans les préavis des Services cantonaux annexés. Il s'agit notamment :

- Compléter le règlement par un article sur les dangers naturels (préavis DGE-GEODE-DN) ;
- Clarifier le dossier concernant les surfaces de vente dédiées au commerce (préavis SDT et DGMR) ;
- Mettre à l'enquête la nouvelle assiette de la servitude de passage public (préavis SDT-SPS) ;
- Préciser le principe d'arborisation (préavis de la DGE-BIODIV) ;

En l'état, il ne peut pas être soumis à la procédure prévue par les articles 57 et suivants LATC.

Coordination des procédures (rappel)

Conformément à l'article 25a LAT, le principe de coordination doit être appliqué aux procédures liées formellement et matériellement.

Conventions et servitudes

Les conventions signées avant l'enquête publique devront figurer dans le dossier de demande d'approbation préalable du Plan de quartier par le Département compétent.

Loi sur les routes

Les procédures connexes d'établissement de servitudes de passage public (*cf.* art. 1 al. 2 LRou) sur du domaine privé devront se dérouler simultanément à la présente procédure.

6. SUITE DE LA PROCEDURE

Une fois le dossier complété conformément aux demandes, nous vous prions de nous transmettre 1 exemplaire pour ultime contrôle. Une version numérique des documents est également souhaitée.

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

Pierre Imhof
chef du Service du développement territorial

p.o. Yves Noirjean
responsable Division aménagement communal

canton de vaud
LIBERTÉ ET PATRIE

**Service
du développement
territorial**

**Place de la Riponne 10
1014 Lausanne**

Personne de contact: I.Garcia
T 021 316 79 39
E isabel.garcia@vd.ch

N/réf. IG/lg - 163414

Lausanne, le 23 février 2017

**Commune de Pully
Plan de quartier « Clergère Gare »
Examen préalable**

PREAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "•" sont des demandes et ceux précédés d'une puce de type "o" sont des recommandations et/ou observations.

SERVICE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL (SDT)

Division aménagement communal (SDT-AC)

1. Bases légales

- loi sur l'aménagement du territoire (LAT) ;
- ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) ;
- loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) ;
- règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC) ;
- Plan directeur cantonal (PDCn).

2. Remarques de forme et de détail

Afin de faciliter la relecture, nous vous prions d'indiquer les modifications en rouge.

2.1 Plan

- Améliorer la lisibilité du nouveau et ancien du parcellaire et supprimer les informations superflues.

- Améliorer la lisibilité de la trame aménagements extérieurs en plan sur les parcelles 18 et 3. La trame aménagements extérieurs se superpose à une trame bleue clair ou foncé ?

2.2 Règlement

3. Article 6, préciser les mètres carrés de surface de vente maximale souhaitée conformément à la mesure D13 du Plan directeur cantonal (PDCn).

4. Répondant SDT-AC

Isabel Garcia.

Division sites et projets stratégiques (SDT-SPS)

1. Bases légales :

- art. 55 LATC ;
- 4 LAF et 12 RLATC.

2. Généralités

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. Préavis

Le rapport 47 OAT précise que les aspects fonciers feront l'objet de conventions établies entre la Ville et les propriétaires avant l'enquête publique du PQ. En l'occurrence, le SDT-Division Sites et projets stratégiques préavise favorablement le projet de PQ.

Le réseau de mobilité douce est assuré par la servitude de passage public inscrite au registre foncier (N° 007-2001/1439/0) hormis le tronçon situé sur la partie de la parcelle N° 3 qui sera cédée à la Ville de Pully.

- Il convient de mettre à l'enquête publique le projet d'assiette de la servitude conformément à la loi sur les routes et simultanément à l'enquête du PQ.

3.1 Rapport d'aménagement

Le projet prévoit la création d'une nouvelle parcelle qui appartiendra à la Ville de Pully. Cette nouvelle parcelle comprendra la parcelle N° 5 et une partie des parcelles N^{os} 3, 8 et 2181. Le schéma présenté à la page 22 du rapport, ni le plan par ailleurs, ne sont corrects : il convient de ne pas biffer les limites parcellaires entre le DP 31 et les autres parcelles N^{os}8, 5 et 3), ni la limite parcellaire entre la parcelle N° 3 et la parcelle N° 6508, ces limites étant maintenues.

3.2 Plan

- Le cartouche du géomètre sera complété comme suit :

  « Projet de modification de l'état parcellaire du (date) certifié par (géomètre) »

- Limites parcellaires biffées : voir ci-dessus.

3.3 Règlement

Pas de remarque.

4. Coordonnées du répondant SDT-SPS :

Denis Leroy.

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction de l'énergie (DGE-DIREN)

Préavis

La DGE-DIREN a pris note du contenu du règlement du PQ lequel prévoit des principes généraux en ce qui concerne l'utilisation rationnelle de l'énergie et la valorisation des énergies renouvelables.

Il est relevé le manque de liens entre les réflexions menées dans le cadre du PQ et la planification énergétique territoriale directrice effectuée par la Commune et financée par la DGE-DIREN. A titre d'exemple, la planification communale prévoit que le périmètre du PQ puisse être alimenté avec un réseau thermique basé sur l'utilisation de l'eau du lac. Ainsi, il aurait été judicieux que la planification énergétique du quartier décline cet objectif sous la forme de mesures permettant à terme l'approvisionnement en chaleur du quartier avec un réseau thermique.

La DIREN recommande que soit analysée au stade du permis de construire la possibilité de mettre en œuvre l'une des options prévue pour le quartier dans le cadre de planification directrice communale en matière d'énergie.

Référence : Céline Pahud.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Lutte contre le bruit

1. Bases légales :

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 814.41 ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86.

2. Préavis

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution du degré de sensibilité DS III à l'ensemble du périmètre du PQ (art. 21 du règlement du PQ).

Exposition au bruit routier et ferroviaire :

Les annexes N^{os} 3 et 4 de l'OPB fixent les valeurs limites d'exposition respectivement au bruit du trafic routier et au bruit des chemins de fer.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE/DIREV-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

La notice d'impact sur l'environnement du 9 mai 2016 du bureau Ecoscan, jointe au rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT montre que :

- les exigences de l'article 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées ;
- pour les façades présentant des risques de dépassements des valeurs limites, des mesures de construction ou d'aménagement sont proposées.

L'article 21du règlement de PQ mentionne les risques de dépassements des exigences de l'OPB. Il précise que des mesures constructives et/ou organisationnelles doivent être mises en œuvre.

Une étude acoustique doit également être remise lors des demandes de permis de construire.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le bruit.

4. Coordonnées du répondant :

Bertrand Belly.

Protection de l'air

1. Bases légales :

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.318.142.1 ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPair) du 16.12.85.

2. Généralités

Le Plan de Quartier « Clergère-Gare » se situe dans une zone soumise à un plan de mesures d'assainissement de l'air (plan des mesures OPair 2005 de l'agglomération Lausanne-Morges) et dans un périmètre où les valeurs limites d'immissions, prescrites par l'ordonnance fédérale pour la protection de l'air (OPair), sont dépassées pour les poussières fines (PM-10) et atteinte pour le dioxyde d'azote.

En ce sens, une coordination des nouveaux projets avec le plan des mesures OPair doit être assurée.

3. Préavis

La DGE/DIREV-ARC préavise favorablement le Plan de quartier « Clergère-Gare ».

3.1. Rapport d'aménagement (47 OAT)

Le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT du 9 mai 2016 démontre la conformité du PQ avec le Plan des mesures OPair.

3.4. Règlement

Les articles 25 (utilisation rationnelle de l'énergie et recours aux énergies renouvelables à faibles émissions polluantes) et 19 (Stationnement) du règlement sont conformes aux objectifs du Plan des mesures OPair.

4. Coordonnées du répondant :

Clive Muller.

Protection contre les accidents majeurs

1. Bases légales :

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 814.012 ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs (OPAM) du 27.02.91.

3. Préavis

La DGE/DIREV-ARC préavise favorablement ce projet avec l'article 23 du règlement.

4. Coordonnées de la répondante :

Yolande Frésard.

Protection contre le rayonnement non ionisant

1. Bases légales :

- RS 814.01 loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83 ;
- RS 814.710 ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99.

2. Généralités

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les valeurs limites d'immissions doivent être respectées partout où des gens peuvent séjourner (article 13, ORNI).

Ces valeurs doivent non seulement être respectées dans les lieux à utilisation sensible, mais aussi partout où des personnes peuvent séjourner momentanément. Les valeurs limites de l'installation (plus sévères que les valeurs limites d'immissions) doivent être respectées dans les lieux à utilisation sensible.

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. Préavis

La notice d'impact sur l'environnement du 9 mai 2016 du bureau Ecoscan relève les éléments suivants :

Les sources principales identifiées sont les stations de base de téléphonie mobile et la ligne de contact des CFF. La distance critique de la station de base de téléphonie mobile la plus proche (Sunrise VD091 place de la gare 1) permet de respecter la valeur limite de l'installation.

Pour le PQ, en zone à bâtir déjà légalisée avant l'entrée en vigueur de l'ORNI, les exigences ne sont pas critiques compte tenu des distances à la ligne de contact CFF.

La DGE/DIREV-ARC précise que des mesures de rayonnement sur les bâtiments existants ont confirmé le respect de la valeur limite de l'installation de téléphonie mobile de Sunrise VD091.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant.

4. Coordonnées du répondant :

Bertrand Belly.

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. Bases légales :

- art 7, 10 et 11 LEaux (loi fédérale sur la protection des eaux) ;
- art. 5 OEaux (ordonnance sur la protection des eaux) ;
- art. 20 LPEP (loi sur la protection des eaux contre la pollution) ;
- art. 19 et 22 LAT (loi fédérale sur l'aménagement du territoire) ;
- art. 49 LATC (loi sur l'aménagement du territoire et les constructions).

2. Généralités

Toutes les eaux usées produites dans le périmètre du Plan de quartier « Clergère Gare » devront être raccordées à la station d'épuration centrale.

Les eaux claires ne doivent en aucun cas parvenir à la station d'épuration. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée. Il est pris note de la recommandation donnée dans la notice d'impact sur l'environnement quant aux possibilités de rétention en toitures.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément aux instructions « Protection des eaux lors de l'évacuation des eaux des voies de communication » de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV).

Le mode d'évacuation, voire de prétraitement des eaux provenant des biens-fonds privés doit être conforme à la norme SN 592 000. Il y aura lieu de contrôler les branchements privés jusqu'à l'intérieur du bâtiment afin d'exclure la possibilité d'inversions entre les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires.

Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation et de traitement des eaux situés à l'aval du projet doit être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

La construction des collecteurs doit respecter la norme SIA 190.

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune de Pully, approuvé le 12 mars 2009, devra intégrer les nouvelles données induites par ce projet, notamment les caractéristiques du sous bassin versant EU et EC du quartier en question, avec l'adaptation du nombre d'équivalents-habitants et du coefficient de ruissellement. Il est pris note que des mesures d'assainissement sont prévues pour mettre en séparatif le chemin du Pré-de-la-Tour.

3. Préavis

- Le système d'assainissement du PQ doit être le séparatif.
- Le dimensionnement des ouvrages d'évacuation des eaux (collecteurs EU & EC) en aval du périmètre du PQ devra être vérifié avant toute délivrance de permis de construire.

4. Coordonnées de la répondante :

Florence Dapples.

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

SITES POLLUES (pour information)

Aucune aire d'exploitation artisanale ou industrielle potentiellement contaminée (nécessitant éventuellement une surveillance ou un assainissement) n'est recensée dans le périmètre du projet.

Nous rappelons que l'ensemble des sites inscrits au cadastre vaudois des sites pollués peut être consulté sur le site cartographique de l'État de Vaud (http://www.geoplanet.vd.ch/eaux/index.html; choisir la carte « sites pollués » dans l'onglet « thèmes »).

Référence : Christophe Paillard.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

I. Objet du préavis

Le Plan de quartier« Clergère-Gare » prend place sur les parcelles N^{os} 1, 3, 5, 8, 11, 18, 2181, 6506, 6507 et 6508 de la Commune de Pully.

Le PQ est affecté à de la zone d'habitation de forte densité (activités tertiaires).

II. Situation selon les cartes de dangers disponibles

Les parcelles sont exposées à du danger d'inondation de degré faible (classe 1).

Le projet doit donc faire l'objet d'un préavis sous cet angle.

III. Préavis

Étant donné la situation de danger présente et le dossier soumis à l'examen, la DGE-DN préavise favorablement le projet sous conditions.

IV. Conditions

- La DGE-GEODE-DN demande que dans le chapitre 4.1.3 « Protection du milieu naturel » :
  - Le titre dudit chapitre soit modifié. Il s'agit d'un chapitre « dangers naturels », qui vise à assurer la protection des personnes et des biens vis-à-vis de phénomènes naturels potentiellement dangereux. Il ne s'agit donc pas de protéger le milieu naturel.

- La DGE-GEODE-DN demande que dans le règlement :
  - Un article soit rédigé concernant les Dangers Naturels, qui précisera le point suivant :
  - Toute demande de permis de construire est soumise à autorisation spéciale de l'ECA conformément à l'art. 120 LATC et doit être accompagnée d'une analyse locale de risque établie par un professionnel qualifié qui :
    - certifiera l'absence de risque, ou
    - démontrera que les risques ont été écartés par des mesures antérieures, ou indiquera de manière détaillée toutes les mesures de protection utiles, notamment constructives, à exécuter avant, pendant et après les travaux en vue de prévenir les risques d'inondation, afin de garantir la protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement.

Référence : J3HEGY.

Carrières et dépôts d'excavation (DGE-GEODE/CADE)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Renaud Marcelpoix.

Gestion des déchets (DGE-GEODE/GD)

N'est pas concerné par le présent projet.

Référence : Etienne Ruegg.

Protection des sols (DGE-GEODE/SOLS)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Füllemann.

Division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU)

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

N'a pas de remarque à formuler.

1. Bases légales :

- loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public.

2. Généralités

Pas de remarque.

3. Préavis

3.1 Rapport 47 OAT

3.2 Règlement

3.3. Plan

4. Coordonnées du répondant :

Y. Chatelain.

Eaux souterraines - Hydrogéologie (DGE-EAU/HG)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Thierry Lavanchy.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales :

- art. 18 LPN ;
- 4 et 4a LPNMS ;
- art. 21 loi sur la faune ;
- art. 18b, al. 2 LPN et art. 15 OPN ;
- PDCn, mesures E.

2. Généralités

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- rapport 47 OAT, Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully, 09.05.2016 ;
- Plan de quartier, Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully, 09.05.2016 ;
- règlement du Plan de quartier, Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully, 09.05.2016.

3. Préavis

3.1 Rapport 47 OAT

Le rapport donne les informations nécessaires à la bonne compréhension du dossier.

3.2 Plan d'affectation

Selon l'article 18b de la loi sur la protection de la nature et du paysage (LPN), les cantons veillent à la protection et à l'entretien des biotopes d'importance régionale et locale. A ce titre, dans les régions où l'exploitation du sol est intensive à l'intérieur et à l'extérieur des localités, les cantons veillent à une compensation écologique sous forme de bosquets champêtres, de haies, de rives boisées ou de tout autre type de végétation naturelle adaptée à la station. Ce faisant, ils tiennent compte des besoins de l'agriculture.

L'intention de la commune est de rendre obligatoire l'arborisation. Dès lors, il s'agit de :

- Compléter la légende comme suit : « Arborisation obligatoire, situation à titre indicatif ».

3.3 Règlement du PQ

Le projet de PQ prévoit une aire des aménagements extérieurs accueillant, entre autres, les plantations.

Les toitures plates doivent être végétalisées.

Afin de garantir des aménagements en faveur de la biodiversité en suffisance et de qualité, la DGE-BIODIV formule les demandes suivantes:

Demandes

Art. 16 Aire des aménagements extérieurs

al. 5.

« Les plantations se feront de préférence avec des essences indigènes en station. Elles se feront de préférence en pleine terre, plantation en pleine terre. Des aménagements favorables à la biodiversité, comme des bandes rudérales, et un entretien différencié des espaces vert est recommandé. ».

Art. 11 Toitures

Compléter l'alinéa 1 comme suit :

« La végétalisation se fera de manière différenciée comprenant des aménagements favorables à la biodiversité : épaisseur du substrat variable, petits aménagements comme pierrier, branchage, etc.».

4. Conclusions

La DGE-BIODIV préavise favorablement au projet de Plan de quartier pour autant que les demandes formulées ci-dessus soient prises en compte. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire.

Référence : PK.

SERVICE IMMEUBLES, PATRIMOINE ET LOGISTIQUE (SIPAL)

Section monuments et sites (SIPAL-MS)

Inventaire des sites bâtis à protéger (ISOS)

Pully est un village urbanisé d'importance régionale selon l'ISOS.

Le périmètre du Plan de quartier « Clergère – Gare » se trouve dans le périmètre environnant XI « Extension de part et d'autre de la route cantonale supérieure élargie en 1964 : immeubles locatifs et commerciaux, collèges ». Pour ce périmètre, l'ISOS émet un objectif de sauvegarde (b) des relations existantes avec le site bâti.

Le projet de PQ ne contrevient pas aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS.

Recensement architectural cantonal

Le périmètre du PQ ne comprend aucun bâtiment recensé.

Inventaire des voies de communication historiques (IVS)

Le projet de modification du PQ ne concerne aucune voie de communication historique.

CONCLUSION

Au vu de ce qui précède, la Section monuments et sites n'a pas de remarque à formuler à l'égard du projet du Plan de quartier « Clergère – Gare » sis sur le territoire de la Commune de Pully.

Référence : Francine Bujard.

Section archéologie cantonale (SIPAL-ARCHE)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : Susan Ebbutt.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

1. Bases légales :

- Les prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) édition 2015, mentionnées par le règlement du 17 décembre 2014 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies doivent être appliquées.
- Conformément à l'art. 120 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC), ne peuvent sans autorisation spéciale être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination, les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature.

- Sont applicables : la loi du 30 novembre 1964 sur la distribution de l'eau, la loi du 2 mars 2010 sur le service de défense contre l'incendie et de secours ainsi que le règlement du 15 décembre 2010 y relatif.

SERVICE DE LA CONSOMMATION ET DES AFFAIRES VETERINAIRES (SCAV)

Section distribution de l'eau (SCAV-DE)

1. Bases légales :

- loi sur la distribution de l'eau (LDE, RSV 721.31) ;
- règlement sur l'approbation des plans directeurs et des installations de distribution d'eau et sur l'approvisionnement en eau potable en temps de crise (RAPD, RSV 721.31.1).

2. Généralités

Pas de remarque au vu des informations fournies par le Plan directeur de la distribution de l'eau (PDDE), qui nous a été remis récemment pour examen préalable en vue de son approbation.

Nous notons par ailleurs que le secteur est déjà entièrement équipé.

3. Préavis

Le SCAV-DE préavise favorablement le dossier soumis.

Référence : Christian Hoenger.

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division administration (DGMR-ADM)

1. Préavis des CFF

Le Plan de quartier « Clergère-Gare » est concerné par le domaine ferroviaire des CFF (situation à moins de 50 m du domaine d'exploitation ferroviaire CFF). Conformément à l'art. 18m de la loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise ferroviaire concernée a été consultée par l'Autorité communale et son préavis (lettre du 26 mars 2015) joint au dossier soumis à l'examen préalable.

L'avis et les remarques de l'entreprise ferroviaire doivent être pris en considération, et impliquent notamment de compléter le règlement du Plan de quartier.

La DGMR-ADM rappelle le droit de recours conféré à l'Office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise ferroviaire (art. 18m, al. 3, LCdF).

2. Préavis des Transports publics de la région lausannoise (tl)

Le Plan de quartier « Clergère-Gare » est situé à proximité du tracé de la ligne de trolleybus N° 9, exploitée par les Transports publics de la région lausannoise (tl). Par ailleurs, il jouxte le tracé d'un projet d'axe fort de transports publics, soit la ligne BHNS t2.

Conformément à l'article 3 de l'Ordonnance sur les trolleybus qui se réfère à l'article 18m de la loi sur les chemins de fer (LCdF; RS 742.101), l'entreprise de transport public a été consultée par l'Autorité communale et son préavis (lettre du 12 mai 2015), positif, joint au dossier soumis à l'examen préalable.

L'avis et les remarques de l'entreprise de transport public doivent être pris en considération.

La DGMR-ADM rappelle le droit de recours conféré à l'Office fédéral compétent contre toute décision des autorités cantonales allant à l'encontre des intérêts de l'entreprise de transport public (art. 18m, al. 3, LCdF).

Division planification (DGMR-P)

1. Stationnement des voitures

Dans la situation actuelle, l'offre en stationnement pour voitures situées dans le périmètre du Plan de quartier correspond à 200 places, soit 16 places publiques payantes en souterrain, 31 places privées en surface et 153 places privées en souterrain.

Le Plan de quartier prévoit que l'ensemble des places de stationnement pour les véhicules motorisés soient réalisées dans des garages souterrains, à l'exception de places de courte durée qui sont autorisées dans l'aire de desserte le long du chemin du Pré-de-la-Tour. A terme, les objectifs du Plan de quartier impliquent donc la suppression de la trentaine de places privées en surface existantes.

Le rapport 47 OAT et l'étude de mobilité du Plan de quartier « Clergère-Gare » qui l'accompagne estiment le besoin en stationnement pour les voitures à 196 places, dont 169 places pour les logements et 27 places pour les activités (activités tertiaires et commerces). Sur la base de ce besoin, l'étude de mobilité identifie un déficit d'offre en souterrain situé entre 40 places (approche globale offre existante – besoins à l'échelle du Plan de quartier) et 80 places (approche par parcelles). Ce bilan ne tient pas compte des 16 places publiques payantes existantes dans le parking souterrain.

La DGMR-P estime qu'une approche des besoins en stationnement morcelée parcelle par parcelle n'est pas appropriée et que le Plan de quartier « Clergère-Gare » doit être l'occasion d'encourager les complémentarités entre parcelles dont l'offre en stationnement en ouvrage est inférieure aux besoins et parcelles dont l'offre en stationnement en ouvrage est supérieure aux besoins. De même, la DGMR-P s'étonne que les 16 places publiques existantes soient écartées de la réflexion globale sur le stationnement sans avoir analysé les marges de capacité qu'elles peuvent représenter. Enfin, les complémentarités entre les besoins en stationnement du Plan de quartier et les capacités potentiellement disponibles dans le parking du Pré-de-la-Tour sont également à considérer.

Par ailleurs, le besoin estimé en stationnement pour les logements (169 places) correspond, après déduction de 10 % des places pour considérer les besoins des visiteurs, à une offre pour les habitants d'environ 152 places. Rapportée au nombre d'habitants du quartier, que l'on peut estimer à environ 305 personnes (à raison de 50 m^2 de SPd par habitant), l'offre pour les habitants correspond à un taux de motorisation d'environ 500 voitures pour 1'000 habitants.

A titre de comparaison, le taux de motorisation de la Ville de Pully était de 510 voitures pour 1'000 habitants en 2014.

Au vu de la localisation centrale et de l'excellente desserte en transports publics du Plan de quartier, on peut légitimement supposer que le taux de motorisation actuel des habitants du périmètre du Plan de quartier est inférieur à la moyenne communale. A terme, l'amélioration de la desserte en transports publics favorisera une diminution du taux de motorisation actuel. Sur cette base, la Commune pourrait envisager une réduction du nombre de places pour les logements.

- Afin de garantir la disponibilité et l'accès pérenne des places de stationnement requises par le Plan de quartier, la DGMR-P recommande que, selon la solution retenue, des conventions soient réalisées ou que des servitudes de passage ou d'usage entre les propriétaires concernés soient inscrites.

En complément, la DGMR-P formule les recommandations suivantes, qui impliqueraient des modifications du rapport 47 OAT :

- Considérer un besoin en stationnement réduit pour les logements, compte tenu de la localisation privilégiée du site.
- Intégrer les places publiques en ouvrage (places situées dans le périmètre du Plan de quartier, parking du Pré-de-la-Tour) à la réflexion sur la satisfaction des besoins du Plan de quartier, en mettant en évidence les capacités disponibles sur ces places, et le cas échéant en développant une stratégie visant à satisfaire une partie des besoins du PQ avec ces places (mise en évidence de l'importance du report de demande visé, démonstration de la compatibilité de ce report avec les reports prévus dans le cadre d'autres projets, inventaire des conventions ou servitudes nécessaires pour garantir un usage pérenne des places de stationnement publiques par les habitants/visiteurs/employés du PQ).
- Approfondir les complémentarités entre parcelles dont l'offre en stationnement en ouvrage est inférieure aux besoins et parcelles dont l'offre en stationnement en ouvrage est supérieure aux besoins, et le cas échéant développer une stratégie visant à exploiter ces complémentarités (y compris inventaire des conventions ou servitudes nécessaires pour garantir un usage pérenne des places de stationnement).

2. Stationnement des vélos

Le rapport 47 OAT et l'étude de mobilité du Plan de quartier « Clergère-Gare » qui l'accompagne estiment le besoin en stationnement pour les vélos à 530 places, dont 180 places de courte durée et 350 places de longue durée, sans que le calcul aboutissant à ce résultat ne soit précisé. Mis en rapport avec la population du Plan de quartier, estimée selon les sources entre 313 (rapport 47 OAT) et 390 (étude de mobilité) habitants et emplois, ce besoin apparaît surestimé.

En outre, la DGMR-P tient à rappeler que, lorsque la demande est incertaine ou que le besoin standard apparaît démesurément élevé, on peut, dans un premier temps, n'aménager que les deux tiers du nombre de places déterminé. La surface nécessaire pour l'aménagement éventuel du tiers restant doit toutefois être réservée.

Sur la base de ces éléments, la DGMR-P formule les recommandations suivantes :

- Compléter le rapport 47 OAT en précisant qu'il sera possible de n'aménager, dans un premier temps, que les deux tiers du nombre de places vélos correspondant aux besoins estimés, tout en réservant la surface nécessaire pour l'aménagement éventuel du tiers restant.

- Compte tenu de l'importance du nombre de places de stationnement vélos à projeter, localiser de manière indicative les espaces retenus pour le stationnement des vélos en surface.

4. Commerces et surfaces de vente

Le rapport 47 OAT indique que les commerces et surfaces de vente n'excédant pas 500 m^2 sont autorisés par le Plan de quartier (chapitre 3.6.4 « Affectations », p. 26). Toutefois, cette limitation des surfaces à 500 m^2 ne figure pas dans le règlement du Plan de quartier (article 6 « Destination des aires d'implantation des constructions hautes et basses »). Il convient de confirmer si ce plafond est souhaité. Si c'est le cas, il doit être indiqué dans le règlement du Plan de quartier. Dans le cas contraire, le rapport 47 OAT doit être corrigé en supprimant l'indication de ce plafond de 500 m^2.

- Confirmer le plafond de 500 m^2 pour les commerces et surfaces de vente et, selon le résultat, compléter le règlement du Plan de quartier en indiquant ce plafond ou corriger le rapport 47 OAT en supprimant l'indication de ce plafond.

5. Fond de plan du plan de détails et du plan de l'aire souterraine

Le fond de plan utilisé pour le plan de détails et le plan de l'aire souterraine ne correspond plus, suite aux récents travaux de réaménagement des espaces publics et des accès aux quais CFF, à la situation actuelle en matière de cheminements et d'aménagements pour les piétons (représentations d'escaliers aujourd'hui supprimés et non-représentation des nouveaux cheminements et accès aux quais). Un fond de plan récent, représentatif de la situation actuelle, est à utiliser.

- Remplacer le fond de plan du plan de détails et du plan de l'aire souterraine par un fond de plan récent, représentatif de la situation actuelle.

Référence : PBT.

Division coordination et administration - routes (DIRH/DGMR/ADR)

N'a pas de remarque à formuler.

Référence : ima.

SERVICE DES COMMUNES ET DU LOGEMENT (SCL)

Préambule

La Division logement (DL) du Service des Communes et du Logement (SCL) affecté au Département des institutions et de la sécurité (DIS) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen du Plan de quartier « Clergère-Gare » à Pully.

Analyse

Le Plan de quartier « Clergère-Gare » situé en centre d'agglomération de Pully est un site d'importance principal de centre-ville identifié dans le cadre du PALM. Le Plan de quartier couvre une superficie de 8'183 m^2. Les droits à bâtir définis sont de 19'094 m^2 de surface de plancher déterminante pour un IUS de 2.33. Les aires d'implantation des constructions sont destinées à la construction de logements et aux activités compatibles avec le logement.

La destination des rez-de-chaussée est uniquement réservées aux d'activités compatibles avec le logement. Le développement du site représente environ 322 emplois/ habitants selon méthode de calcul du PDCn atteignant au moins 100 emplois/ habitants par hectares. Des scénarii de répartition logements/ activités seront développés selon évolution des projets et des besoins de la Municipalité.

Conclusions

Le PQ « Clergère-Gare », représente un pôle d'intérêt pour le développement de la Ville de Pully et dans une vision plus large englobant la réflexion sur le développement de Lausanne et les interactions dynamiques de ces centres d'agglomération rapprochées.

Aussi, les centres villes souffrent d'une pénurie de logements de 2.5 et 3.5 pièces.

Il est à noter que dans le cadre du paquet logement, la L3PL (loi sur la promotion et la préservation du parc locatif) si elle n'est pas rejetée après référendum, permettra à la Commune de définir un quota de logements à loyer abordable LLA pour ses développements futurs.

Dans ce contexte, la Division logement n'a pas d'autre remarque spécifique à formuler sur ledit projet.

Référence : Etienne Jacquin.

SERVICE DE LA SECURITE CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

Protection civile (SSCM-PCI)

- Obligation de construire selon l'article 17 lettre 1a de l'OPCi, le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

Référence : Pamela Nunez.

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

Municipalité
de la Commune de Pully
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. SSI - 163414

Lausanne, le 23 avril 2021

Commune de Pully
Plan d'affectation (PA) Clergère Gare
Examen préalable complémentaire

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire du plan d'affectation Clergère Gare.

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préalable	23.02.2017	Préavis des services cantonaux
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire	08.10.2020	Voir ci-dessous
Examen préalable complémentaire	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan au 1 :500	16.09.2020
Règlement	16.09.2020
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	17.09.2020
Notice d'impact sur l'environnement	16.03.2020

Etude de mobilité	11.2019
Préavis CFF + TL	16.03.2015 / 12.05.2015

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		**Conforme**	**A adapter**	**Non conforme**
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Type de zones	DGTL-DAM		
Mobilité	Stationnement		DGMR-P	
Patrimoine naturel	Protection des arbres	BIODIV		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit	DGE-DIREV-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Rayonnement non ionisant	DGE-DIREV-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux		DGE/DIREV/PRE/AUR	
Protection de l'homme et de l'environnement	Sites pollués	AI		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels			DGE-GEODE/DN

Au vu de la thématique jugée non-conforme, nous préavisons défavorablement le plan d'affectation Clergère Gare. En effet, la thématique des dangers naturels ne répond pas au cadre

légal. La DGE ne peut se prononcer compte tenu du manque d'information concernant l'analyse du danger et des risques d'inondation. Par ailleurs, un travail en étroite collaboration entre le mandataire et un spécialiste des dangers naturels doit être réalisé au stade de la planification. Ce point peut être corrigé en suivant la demande de/du nom du service figurant dans son préavis ci-dessous.

Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant le nom de la thématique, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement, cette planification.

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

Pierre Imhof
directeur général

Simon Stoeri
urbaniste

Annexes
ment.
dossiers en retour
Copie
Services cantonaux consultés

Personne de contact : Simon Stoeri
T 021 316 75 98
E simon.stoeri@vd.ch
N/réf. SSI - 163414

Lausanne, le 23 avril 2021

Commune de Pully
Plan d'affectation (PA) Clergère Gare
Examen préalable complémentaire

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Division aménagement communal (DGTL-DAM)

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

2 PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet concerne le plan d'affectation « Clergère-Gare ». Ce PA, situé dans le centre-ville de Pully, s'inscrit dans une démarche globale de requalification et de revalorisation du centre de Pully. Il participe, à travers la densification et la recomposition du tissu bâti existant, à l'affirmation de Pully en tant que centralité principale d'agglomération.

Le périmètre du projet, d'une superficie de 8091 m^2, est constitué de dix parcelles et affecté en zone à bâtir par le plan partiel d'affectation du « Pré-de-la-Tour » de 1985 et son addenda de 1987. La requalification du secteur nécessite l'établissement d'un nouveau PA. Le projet prévoit 19'215 m^2 de surfaces de plancher déterminante, soit une augmentation de 8'295 m^2 par rapport à l'existant, ce qui équivaut à une augmentation de 81 habitants / emplois.

Ce nouveau PA vise les objectifs suivants : renforcer la centralité de Pully, renforcer et améliorer les relations entre les espaces publics du centre-ville, offrir aux habitants un environnement de vie de qualité, favoriser l'utilisation des transports publics et la mobilité douce et renforcer la mixité fonctionnelle.

3 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL

3.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Compléter le rapport sur les dangers naturels (voir remarque plus bas)

3.2 PLAN

- Changer le symbole représentant les parcelles concernées par la disponibilité des terrains, car ressemblant trop à celui représentant les arbres. En l'état, c'est difficilement visible sur le plan.
- La différence entre les bâtiments existants et les bâtiments existants souterrains n'est pas claire.
- Selon Normat 2, changer « aire des constructions » par « périmètre d'implantation des constructions.
- Remplacer « aire de desserte » par « aire de dégagement », afin d'éviter une ambiguïté avec la zone de desserte.
- Selon Normat 2, ajouter devant le libellé de l'aire « autres périmètres superposés ». Donc « autres périmètres superposés, aire de dégagement » et « autres périmètres superposés, aire des aménagements extérieurs »
- Selon Normat 2, ajouter devant le libellé des arbres « objets naturels ». Donc « objets naturels, arborisation obligatoire » et « objets naturels, arbre existant protégé ».
- Indiquer les arbres protégés qui sont supprimés.
- La distinction entre les accès aux véhicules motorisés aux parkings souterrains en surface et en sous-sol n'est pas claire.

3.3 RÈGLEMENT

- Pas de remarque

4 NORMAT

Les dossiers de planification doivent être accompagnés de fichiers informatiques respectant la directive NORMAT. Ces fichiers doivent être livrés à la DGTL avant l'approbation. La DGTL recom-

mande toutefois de les livrer avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

5 RÉPONDANT DGTL

Direction des projets territoriaux – sites et projets stratégiques – Améliorations foncières (DGTL-DIP/SPS-AF)

1. BASES LÉGALES

- Art. 50 LATC et 4 LAF

2. GÉNÉRALITÉS

Le dossier a été examiné en regard du principe de coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire.

3. PRÉAVIS

Il est pris note dans le rapport 47 OAT que les promesses de constitution de servitudes seront signées avant l'approbation du plan d'affectation par le Département.

- Les promesses de constitution de ces servitudes accompagneront le dossier pour l'approbation par le Département.

Il est également précisé dans le rapport que la servitude de passage public no 007-2003/009501 sera supprimée et que la servitude de passage public no 007-2003/009494 sera adaptée.

- En regard de la loi sur les routes (art. 13 et 17 LRou), la radiation et l'adaptation de ces servitudes nécessitent une enquête publique qui sera lancée simultanément à celle du plan d'affectation.

Sous réserve de la prise en considération des remarques précédentes, la DGTL-SPS/Améliorations foncières préavise favorablement le projet de plan d'affectation.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Denis Leroy.

Direction du logement (DL)

Préambule

La Direction du logement (ci-après : DIL) de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) du Département des institutions et du territoire (DIT) est consultée dans le cadre de la circulation pour examen préalable du plan de quartier « Clergère-Gare » (ci-après : PQ) de la Commune de Pully.

Analyse

Le PQ comprend une portion du territoire pulliéran de 8'091 m2 située à l'interface entre la Gare CFF et le secteur de la Clergère. Ce secteur est constitué de dix parcelles de terrain dont quatre sont propriétés de la Commune de Pully. Il est aujourd'hui affecté par le Plan partiel d'affectation du « Pré-de-la-Tour » de 1985 et son addenda de 1987, dont une partie n'a jamais été réalisée.

En établissant ce PQ, la Commune de Pully cherche à atteindre les objectifs suivants :

- renforcer la centralité de Pully dans un secteur bien desservi par les transports publics par la densification et la revalorisation du bâti existant ;
- renforcer et améliorer les relations entre les espaces publics du centre-ville ;
- offrir aux habitants un environnement de vie de qualité dans un quartier animé et agréable à vivre ;
- favoriser l'utilisation des transports publics et la mobilité douce ;
- renforcer la mixité fonctionnelle dans le périmètre du centre-ville.

Le PQ prévoit d'affecter au minimum 30 % des surfaces de plancher dédiées au logement à des logements d'utilité publique (ci-après : LUP). Ces surfaces de LUP se répartissent par aire de constructions proportionnellement aux nouveaux droits à bâtir octroyés par le plan.

L'art. 6 du règlement défini le quota de logement prévu pour chacune des aires des constructions.

Conclusions

La DIL salue la volonté de la commune de prévoir des quotas de LUP dans le plan d'affectation.

Les LUP offrent des logements accessibles à la majeure partie de la population et sont durablement soustraits à la spéculation. Ceux-ci regroupent les logements à loyers abordables (LLA), les logements subventionnés à loyers modérés (LLM), les logements protégés pour personnes âgées (LP) et les logements étudiants (LE).

Si nécessaire, la DIL peut analyser les projets de LUP lors de la demande des permis de construire mais également en phase préalable.

La DIL reconnait les LUP au sens de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) lors de la demande de permis de construire. Pour diverses catégories de LUP la DIL pourra également être consultée en amont pour étudier des mesures de facilitation de financement de LUP par des prêts sans intérêts, des cautionnements ou des aides à fonds perdus.

Remarque(s)

Pour l'Office fédéral du logement (OFL), les logements d'utilité publique sont ceux dont les propriétaires sont des maîtres d'ouvrages d'utilité publique dont les statuts sont approuvés par l'OFL.

- Afin d'éviter toute confusion sur la qualification légale de logement d'utilité publique (LUP), il convient, dans les dispositions des règlements d'application de préciser : Logements d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15). Cet ajout permet à tous propriétaires actuels et futurs de posséder et d'exploiter les LUP planifiés.

Référence : Karine Graz

Direction des projets territoriaux (DGTL-DIP)

Densité

La DGTL rappelle que lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ainsi, les IUS minimaux de 0.625, respectivement de 1.25 selon la localisation de la zone, sont applicables en périmètre compact d'agglomération. Les IUS existants peuvent toutefois être maintenus.

Le projet de plan prévoit une zone centrale (IUS 2.37) conforme aux densités minimales en périmètre compact d'agglomération (IUS 0.625).

Dimensionnement

La zone à bâtir prévue par le plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2030 est de 75'810 habitants.

Le plan soumis à l'examen préliminaire est une mesure d'urbanisation qui augmente le potentiel existant des réserves en zone d'habitation et mixte ainsi que le tiers du potentiel de densification des parcelles concernées. Néanmoins, les nouveaux habitants prévus par le plan d'affectation n'engendrent pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 PDCn pour l'agglomération.

Si au moment de l'approbation la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, la DGTL recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan.

Horizon temporel de planification et périmètre du plan

- La DGTL demande de transmettre le périmètre du plan en format PDF ou shapefile (MN95) à l'adresse suivante : matias.schiffrin@vd.ch.

Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV)

Division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)

Direction Générale de l'Environnement – Lutte contre le bruit

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.41 Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15.12.86

2. GÉNÉRALITÉS

3. PRÉAVIS

Degré de sensibilité au bruit (DS) :

La DGE/DIREV-ARC accepte l'attribution du degré de sensibilité DS III à l'ensemble du périmètre du PQ (art. 23 du règlement du PQ).

Exposition au bruit routier et ferroviaire :

Les annexes No 3 et 4 de l'OPB fixent les valeurs limites d'exposition respectivement au bruit du trafic routier et au bruit des chemins de fer.

Pour une zone affectée à la construction de locaux à usage sensible au bruit et si les parcelles ont été équipées avant le 1er janvier 1985, les valeurs limites d'immission sont à prendre en compte.

Pour des zones situées à l'intérieur du périmètre de centre, la DGE/DIREV-ARC considère que le seuil de perceptibilité du bruit est atteint pour toute augmentation de la charge sonore de plus de 1 dB(A).

La notice d'impact sur l'environnement du 16 mars 2020 du Bureau Ecoscan, jointe au rapport d'aménagement selon l'art.47 OAT montre que :

- Les exigences de l'article N° 9 de l'OPB liées au trafic supplémentaire induit par le développement du PPA sont respectées;
- Les valeurs limites d'exposition au bruit du nouveau parking ne sont pas respectées pour la période nocturne. Des mesures de protection devront être mises en place;
- Les valeurs limites d'exposition au bruit du trafic routier et des chemins de fer ne sont pas respectées pour certaines façades;
- - Pour les façades présentant des risques de dépassements des valeurs limites, des mesures de construction ou d'aménagement sont proposées.

- Parmi les mesures constructives proposées afin de respecter les valeurs limites d'exposition au bruit des chemins de fer et routier, le système de vitrage en « chicane » et le deuxième ouvrant sur une façade non exposée au bruit ne respectent pas les exigences de l'art. 31 de l'OPB et ne peuvent pas être retenus. La notice d'impact doit être modifiée dans ce sens.

L'article 23 du règlement de PQ mentionne qu'une étude acoustique doit être remise lors des demandes de permis de construire.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Monsieur Olivier Maître

Direction Générale de l'Environnement – Protection contre le rayonnement non ionisant

1. BASES LÉGALES

- RS 814.01 Loi fédérale sur la protection de l'environnement (LPE) du 07.10.83
- RS 814.710 Ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI) du 23.12.99

2. GÉNÉRALITÉS

L'ORNI définit d'une part des valeurs limites d'immissions (protégeant des dommages à la santé qui sont prouvés scientifiquement) et d'autre part des valeurs limites de l'installation (prenant en compte le principe de prévention).

Les valeurs limites d'immissions doivent être respectées partout où des gens peuvent séjourner (article 13, ORNI). Ces valeurs doivent non seulement être respectées dans les lieux à utilisation sensible, mais aussi partout où des personnes peuvent séjourner momentanément.

Les valeurs limites de l'installation (plus sévères que les valeurs limites d'immissions) doivent être respectées dans les lieux à utilisation sensible.

Les sources de rayonnement concernées sont en particulier les lignes hautes tensions, les stations de bases de téléphonie mobile, les lignes de chemins de fer.

3. PRÉAVIS

La notice d'impact sur l'environnement du 16 mars 2020 du Bureau Ecoscan relève les éléments suivants :

Les sources principales identifiées sont les stations de base de téléphonie mobile et la ligne de contact des CFF. La distance critique de la station de base de téléphonie mobile la plus proche (Sunrise VD091 place de la Gare 1) permet de respecter la valeur limite de l'installation.

Pour le PQ, en zone à bâtir déjà légalisée avant l'entrée en vigueur de l'ORNI, les exigences ne sont pas critiques compte tenu des distances à la ligne de contact CFF.

La DGE/DIREV-ARC précise que des mesures de rayonnement sur les bâtiments existants ont confirmé le respect de la valeur limite de l'installation de téléphonie mobile de Sunrise VD091.

La DGE/DIREV-ARC approuve cette planification quant aux aspects de protection contre le rayonnement non ionisant.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT

Olivier Maître

Division protection et qualité des eaux (DGE-PRE)

Assainissement urbain et rural (DGE-ASS/AUR)

1. BASES LÉGALES

- Art 7, 10 et 11 LEaux (Loi fédérale sur la protection des eaux)
- Art. 5 et 46 OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux)
- Art. 20 LPEP (Loi sur la protection des eaux contre la pollution)
- Art. 19 et 22 LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire)
- Art. 53 et 54 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions)

2. GÉNÉRALITÉS

Toutes les eaux usées produites à l'intérieur du PQ devront être raccordées à la station d'épuration centrale. Les eaux claires ne doivent pas parvenir au réseau d'eaux usées à l'aval.

Les eaux claires ne doivent parvenir en aucun cas à la station d'épuration centrale. Si les conditions locales le permettent, celles-ci doivent être infiltrées dans le sous-sol, au moyen d'ouvrages ad hoc. Dans le cas où elles seraient raccordées au collecteur d'eaux claires existant, la capacité d'écoulement de ce dernier devra être vérifiée.

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées et/ou traitées conformément à la directive « Gestion des eaux urbaines par temps de pluie » de la VSA.

Le mode d'évacuation, voire de prétraitement des eaux provenant des biens-fonds privés doit être conforme à la norme SN 592 000. Il y aura lieu de contrôler les branchements privés jusqu'à

l'intérieur du bâtiment afin d'exclure la possibilité d'inversions entre les canalisations d'eaux usées et d'eaux claires.

Le Plan Général d'Evacuation des Eaux (PGEE) de la Commune de Pully a été approuvé le 12 mars 2009.

3. PRÉAVIS

Les exigences minimales requises pour l'élaboration des dossiers de planification issues de la fiche d'application « Comment définir l'évacuation des eaux dans un projet de planification ? » n'apparaissent pas dans le dossier.

En effet, la présence de collecteurs EU et EC à proximité du quartier ne peut justifier à elle seule l'équipement du quartier comme indiqué dans le dossier.

Selon le PGEE communal, la situation à saturation du quartier prévoit 227 EH/ha alors que le projet prévoit 307 habitants et 77 emplois, soit un total de 412 EH/ha générant une augmentation de la charge hydraulique planifiée de 150 EH pour le réseau d'eaux usées et la STEP.

En outre, la surface perméable projetée s'élève à 955 m2, impliquant un coefficient de ruissellement largement supérieur à celui défini dans le PGEE (Cr=0.62). La notice d'impact sur l'environnement aborde sommairement la notion de rétention, sans toutefois définir concrètement les mesures à prendre (volumes de rétention à prévoir, solutions techniques envisageables, etc.). Les besoins en rétention et leur faisabilité doivent être définis au stade de la planification pour prouver l'équipement du quartier, et non au stade des demandes de permis de construire.

3.1. RAPPORT 47 OAT

- Nous demandons à ce que l'impact du PA sur le réseau existant soit établi tant du point de vue quantitatif que qualitatif (état des collecteurs, séparation des eaux). Le rapport 47 OAT sera complété en ce sens. Si nécessaire des mesures d'assainissement seront proposées.
- Conformément à l'art. 5 OEaux, une fois le nouveau PQ adopté, il vous incombe de mettre à jour le plan général d'évacuation des eaux (PGEE) en relation avec les nouvelles données induites par ce nouveau PA.

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Josselin Lapprand.

Division surveillance, inspection et assainissement (DGE-ASS)

Assainissement industriel (DGE-ASS/AI)

SITES POLLUÉS

Aucune aire d'exploitation artisanale ou industrielle potentiellement contaminée (nécessitant éventuellement une surveillance ou un assainissement) n'est recensée dans le périmètre du projet.

L'ensemble des sites inscrits au cadastre vaudois des sites pollués peut être consulté sur le site cartographique de l'État de Vaud (http://www.geoplanet.vd.ch/eaux/index.html; choisir la carte "sites pollués" dans l'onglet "thèmes").

AFFECTATIONS DE LOCAUX DESTINES AU COMMERCE ET A L'ARTISANAT

Nos conditions/directives concernant les futures aires d'exploitations commerciales (restauration, secteurs de la santé, etc.) et artisanales si les activités projetées génèrent des eaux résiduaires d'exploitation, des déchets spéciaux (au sens de l'ordonnance sur les mouvements de déchets - OMoD) ou si elles comprennent du stockage de substances pouvant polluer les eaux seront précisées lors des demandes de permis de construire, dans le but de déterminer les mesures relatives au traitement et à l'évacuation des eaux résiduaires d'exploitation, de prescrire les conditions spécifiques au stockage des liquides pouvant polluer les eaux et de remise des déchets spéciaux.

Bases légales :

- Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux, RS 814.20)
- Ordonnance sur la protection des eaux (OEaux, RS 814.201)
- Ordonnance sur l'assainissement des sites pollués (OSites, RS 814.680)
- Loi cantonale sur la protection des eaux contre la pollution (LPEP, RSV 814.31)
- Règlement d'application de la loi du 17 septembre 1974 sur la protection des eaux contre la pollution (RLPEP, RSV 814.31.1)

Référence : Christophe Paillard.

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

Préambule

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

Situation de dangers d'après les dernières données de base

Le périmètre du plan est partiellement exposé à du danger d'inondation de degré faible d'après les cartes de dangers naturels.

Préavis et remarques

La DGE note la bonne considération des éléments relevant du préavis « dangers naturels » rendu il y a 4 ans (février 2017). Néanmoins, compte tenu de la procédure actuellement en vigueur, la DGE ne peut se prononcer favorablement.

En effet, la DGE rappelle qu'un travail en étroite collaboration doit être réalisé entre le mandataire et un spécialiste en dangers naturels dès le stade de la planification. Ce spécialiste doit se pencher sur la question des risques et préconiser au besoin des concepts de mesures et/ou émettre des recommandations. Ce spécialiste est également un appui à la transcription des dangers dans le plan et le règlement et à l'intégration de la problématique de dangers naturels dans le Rapport 47 OAT. Ce travail de collaboration doit être justifié dans une lettre signée par le bureau, mise en annexe du Rapport 47 OAT.

Pour information et rappel, de nombreux documents ont été communiqués sur cette procédure depuis 2017, parallèlement à un colloque qui a eu lieu en décembre 2017. Tout est disponible ici : https://www.vd.ch/themes/environnement/dangers-naturels/documentation-generale-sur-les-dangers-naturels/

LA DGE se tient à entière disposition de la commune.

Référence : L. Fournier

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. BASES LÉGALES

- Art. 18 LPN,
- 4 et 4a LPNMS,
- art. 21 loi sur la faune,
- art. 18b, al. 2 LPN et art. 15 OPN,
- PDCn, mesures E.

2. GÉNÉRALITÉS

Le présent préavis se réfère aux documents suivants :

- Rapport 47 OAT, Ville de Pully - Direction de l'urbanisme et de l'environnement, 17.09.2020 ;
- Plan d'affectation 1 :2'000, Ville de Pully - Direction de l'urbanisme et de l'environnement, 16.09.2020 ;
- Plan de détail 1 :500, Ville de Pully - Direction de l'urbanisme et de l'environnement, 16.09.2020 ;
- Règlement, Ville de Pully - Direction de l'urbanisme et de l'environnement, 16.09.2020.

3. PRÉAVIS

Le dossier de PA a été modifié conformément aux demandes émises par la DGE-BIODIV en mai 2016. Les intérêts de la protection de la nature et du paysage ont été dûment pris en compte, la DGE-BIODIV préavise donc favorablement le plan d'affectation.

Référence : AGT.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

INCENDIE

1. Les abords des bâtiments doivent être aménagés afin de permettre en tout temps l'intervention des engins et véhicules du service du feu selon la directive du CSSP concernant les accès, surfaces de manœuvre et d'appui pour les moyens d'intervention sapeurs-pompiers.
2. La défense incendie extérieure doit être assurée par des bornes hydrantes. L'emplacement et le nombre seront définis par l'Inspecteur régional du service de défense contre l'incendie et secours de l'ECA (058 721 23 48) en tenant compte des éventuels équipements existants.
3. Les distances de sécurité incendie entre les bâtiments doivent être respectées.

ELEMENTS NATURELS

4. L'ECA se rallie au préavis de la DGE-DIRNA-GEODE-DN.

Référence: Guy Müller

DIRECTION GENERALE DE LA MOBILITE ET DES ROUTES (DGMR)

Division administration mobilité (DIRH/DGMR/ADM)

Division Planification (DGMR-P)

La DGMR-P relève que ses demandes formulées dans la synthèse du 23 février 2017 ont été prises en compte et le dossier adapté en conséquence.

Toutefois, la DGMR-P constate que le Règlement du Plan d'affectation soumis au présent examen complémentaire diffère notablement de celui ayant fait l'objet de la synthèse du 23 février 2017. Cela concerne notamment l'article 21 – Stationnement véhicules motorisés.

En conséquence, la DGMR-P formule les demandes complémentaires ci-après et demande que le dossier soit adapté en conséquence.

1. STATIONNEMENT DES VOITURES

1.1 REMARQUES DE LA SYNTHÈSE DU 23 FÉVRIER 2017

Dans la synthèse du 23 février 2017, la DGMR-P avait :

1. Demandé d'étudier la possibilité de mutualiser les parkings existants et que, selon la solution retenue, des conventions soient réalisées ou que des servitudes de passage ou d'usage entre les propriétaires concernés soient inscrites.
2. Recommandé de considérer un besoin en stationnement réduit pour les logements, compte tenu de la localisation privilégiée du site ainsi que d'approfondir les complémentarités entre parcelles dont l'offre en stationnement en ouvrage est inférieure aux besoins et parcelles dont l'offre en stationnement en ouvrage est supérieure aux besoins, et le cas échéant développer une stratégie visant à exploiter ces complémentarités.

Ces remarques ont été prises en compte et le RPA ainsi que le rapport 47 OAT qui ont été adaptés en conséquence. Suite à ces modifications, la DGMR-P formule les remarques complémentaires suivantes.

1.2 DIMENSIONNEMENT DU STATIONNEMENT

L'alinéa 2 de l'article 21- Stationnement véhicules motorisés du RPA a été modifié de la manière suivante :

« 2 Le dimensionnement du stationnement est déterminé :

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

La DGMR-P prend note que l'article 21 du RPA prévoit une réduction de 20% pour les logements et la possibilité d'une réduction plus importante en cas d'un concept de mobilité. Cela va dans le sens des remarques faites par la DGMR dans la synthèse du 23 février 2017.

La DGMR-P considère que la formulation de l'alinéa 2 de l'article 21 du RPA porte à confusion car le terme « facteur de réduction » n'est pas clair. La DGMR-P demande de clarifier l'alinéa 2 de l'article 21 et propose la modification suivante :

2 Le dimensionnement du stationnement est déterminé :

- pour les activités, en appliquant le bas de 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.

- La DGMR-P demande de clarifier l'alinéa 2 de l'article 21 sur la base de ce qui précède.

1.3 NOMBRE MAXIMAL DE PLACES DE STATIONNEMENT

L'alinéa 1 de l'article 21 du RPA fixe un nombre maximal de 242 places de stationnement pour le PA. Selon le rapport 47 OAT, ce plafond de 242 places est obtenu en additionnant les éléments suivants :

1. Un besoin de 188 places de stationnement privé pour le scénario d'affectation générant le besoin maximum en places de stationnement ;
2. Le maintien de 16 places publiques existantes ;
3. Le fait que certaines parcelles ont actuellement des places de stationnement excédentaires par rapport aux besoins pour le scénario d'affectation générant le besoin maximum, pour un total de 38 places excédentaires.

La DGMR-P considère que le plafond de l'offre en stationnement doit correspondre à l'état final pour l'affectation générant le besoin maximum en places de stationnement. Il est en outre nécessaire de séparer l'offre en stationnement privé de l'offre en stationnement public.

Compte tenu de l'état existant et de la volonté d'avoir un PA pouvant se réaliser par étape, il sera possible de tolérer un dépassement provisoire de l'offre en stationnement en fonction de l'ordre de réalisation des constructions.

Par conséquent, la DGMR-P propose la modification suivante de l'alinéa 1 de l'article 21 du RPA et l'ajout d'un nouvel alinéa :

1 Pour l'ensemble du PA, le nombre maximal de places de stationnement autorisé pour les voitures est de 204 réparti comme suit :

- 16 places de stationnement publiques ;
- 188 places de stationnement privées dont 138 réservées aux logements et 50 aux activités.

2 Un dépassement provisoire du plafond en stationnement privé peut être toléré pour accueillir temporairement jusqu'à 226 places.

De plus, l'analyse effectuée sur le stationnement existant met en évidence un excédent, respectivement un déficit d'offre en stationnement dans les différents parkings souterrains. Pour respecter le plafond d'offre en stationnement à l'état final et intermédiaires ainsi que pour répartir équitablement les places de stationnement entre les parcelles, une convention entre les propriétaires est nécessaire. La signature de cette convention doit intervenir avant l'approbation du PA, le cas échéant sous la forme de servitudes inscrites au registre foncier.

- Reformuler l'alinéa 1 de l'article 21 du RPA pour définir un plafond de l'offre en stationnement distinguant l'offre privée et publique.
- Ajouter un nouvel alinéa à l'article 21 pour autoriser un dépassement provisoire du plafond du stationnement en fonction des étapes de réalisation du PA.

- La DGMR-P demande, préalablement à l'approbation du Plan, la signature d'une convention pour attribuer les places à chaque parcelle, le cas échéant sous la forme de servitudes.

Référence : Dimitri Dorogi

Division finances et support – routes (DIRH/DGMR/FS)

La Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) tient à préciser que les fronts d'implantation obligatoire doivent être indiqués en conformité avec les directives pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions en rouge (double trait rouge dont un en traitillé).

Référence : dcu.

Meszaros, Fabio

Objet: TR: Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite au préavis de M. Dorogi

De : Fabbo Deborah <deborah.fabbo@vd.ch>
Envoyé : jeudi, 17 mars 2022 14:42
À : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Cc : Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>
Objet : RE: Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite au préavis de M. Dorogi

Bonjour Monsieur Meszaros,

Tout d'abord, mes excuses pour ma réponse tardive.

Je vous remercie pour le rappel des éléments discutés lors de la séance de coordination d'octobre 2021.

L'article 21 du règlement tel que modifié correspond au sens de notre discussion. Je pense toutefois que, pour plus de précision, le fond de nos discussions doit transparaitre dans l'article 21. Je suggère donc les modifications en vert dans le texte ci-après, celles en rouge étant les vôtres :

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 chiffre tient compte des besoins liés à chaque parcelle comptabilisée individuellement et du stationnement existant (excédentaire et lié à d'autres PA).**

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 oeuvre 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 Les places de stationnement existantes **et excédentaires après calcul du besoin de la parcelle** situées dans le parking souterrain de la parcelle N°6506, qui ne sont pas attribuées aux besoins du PA **dans le cadre d'un transfert entre les propriétaires des places excédentaires existantes et au PQ Clergère Sud (16 places)**, servent aux besoins de l'administration communale dans le cadre de son plan de mobilité.

Je reste à disposition pour discuter des modifications proposées et, le cas échéant, les transmettre à la DGTL.

Meilleures salutations,

Deborah Fabbo
Cheffe de projet
Domaine planifications régionales et agglomérations
Division planification
Direction générale de la mobilité et des routes DGMR
DIRH - Département des infrastructures et des ressources humaines
Place de la Riponne 10, CH-1014 Lausanne
Tél. +41 21 316 71 01
deborah.fabbo@vd.ch / www.vd.ch

Absente le vendredi

De : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Envoyé : mercredi, 22 décembre 2021 13:05
À : Fabbo Deborah <deborah.fabbo@vd.ch>
Cc : Boillat Patrick <patrick.boillat@vd.ch>; Leonard Florence <florence.leonard@vd.ch>; Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>
Objet : Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite au préavis de M. Dorogi

Bonjour Madame Fabbo,

Je fais suite à la séance de coordination que nous avions eue en octobre au sujet du plan d'affectation Clergère-Gare. Pour rappel, nous avions discuté des éléments suivants :

- **Places existantes constituant une offre excédentaire par rapport aux besoins théoriques**

Un recomptage des places a été effectué par la Ville dans le parking situé sous les parcelles 18 et 6506. Il en résulte une modification des chiffres de l'offre sur ces 2 parcelles. En l'occurrence, elles présentent une offre de places « excédentaire » par rapport aux besoins théorique du PA, respectivement de 3 et 31 places.

L'excédent présent sur les parcelles privées N° 8 et 18 étant faible, il est décidé que leur attribution ne nécessite pas de convention avant l'approbation du PA.

Pour ce qui est de la parcelle 6506, propriété de la Ville, il est convenu que le règlement doit spécifier à quels besoins ces places répondent. Il est admis que ces places pourraient être attribuées aux besoins du PA (p. ex. la parcelle N°11 également propriété de la Ville) ou de l'administration communale, qui ne dispose pas de places de parc dans le centre-ville.

- **Plafond de stationnement**

L'offre de stationnement actuelle en sous-sol dans le périmètre du PA se monte à 175 places, dont 16 places sont attribuées par servitude à une parcelle hors du PA.

Le nombre de places théoriques nécessaires pour le plan d'affectation est de 188. Les places existantes sont réparties inégalement dans le PA. Si les besoins des parcelles actuellement sans stationnement souterrain se réalisent selon les besoins théoriques calculés à la parcelle (+67 places), les besoins théoriques à l'échelle du plan seront dépassés (du fait de la répartition existante).

Par conséquent, le plafond de stationnement a été fixé à 242 (159+16+67) pour tenir compte d'un scénario dans lequel les besoins sont réalisés de manière individuelle. Le PA permet toutefois des transferts entre les parcelles et permet de réduire le stationnement en réalisant un concept de mobilité.

La détermination des besoins selon l'affectation, comme suggérée par M. Dorogi dans son préavis, ne pourra pas être intégrée dans le règlement car le PA ne fixe pas de répartition précise des affectations. Le risque serait que le dernier propriétaire à réaliser un projet se voit dicter l'affectation de son bâtiments en fonction des places de stationnement restantes.

Les document du PA ont été adaptés pour intégrer les éléments ci-dessus. Je me permets donc de vous les soumettre (en PJ), notamment pour la validation de l'article 21 du règlement.

Je reste bien entendu à votre disposition pour tout complément utile.

En vous souhaitant de bonnes fêtes de fin d’année, je vous adresse mes cordiales salutations,

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Fabio Meszaros - Urbaniste
Ch. de la Damataire 13 - Case postale 63 - CH-1009 Pully
Tél. : 021 721 37 48
fabio.meszaros@pully.ch www.pully.ch Nous situer

Attention : Les informations contenues dans ce message et ses annexes sont CONFIDENTIELLES et exclusivement réservées à leur destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement par fax ou par mail, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements

Meszaros, Fabio

De: Chatelain Yves <yves.chatelain@vd.ch>
Envoyé: jeudi, 24 mars 2022 07:31
À: Meszaros, Fabio
Cc: Chardonnens, Vincent; Stoeri Simon; Leonard Florence
Objet: RE: Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite à l'examen préalable complémentaire

Bonjour,

Merci pour la transmission des documents. Après lecture, je n'ai pas de remarques, c'est ok pour moi.

Avec mes meilleures salutations.

Yves Châtelain – Chef de projet
Département de l'environnement et de la sécurité (DES)
Direction générale de l'environnement (DGE)
Division EAU
Rue du Valentin 10, 1014 Lausanne
Tel. : + 41 21 316 75 16
yves.chatelain@vd.ch - www.vd.ch/dge

Afin de préserver notre environnement, merci de n'imprimer ce message qu'en cas de nécessité

De : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Envoyé : lundi, 21 mars 2022 17:37
À : Chatelain Yves <yves.chatelain@vd.ch>
Cc : Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>; Stoeri Simon <simon.stoeri@vd.ch>; Leonard Florence <florence.leonard@vd.ch>
Objet : TR: Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite à l'examen préalable complémentaire

Monsieur Chatelain,

Je vous contacte au sujet d'un projet de plan d'affectation (PA) au centre de Pully. Il s'agit du PA « Clergère-Gare » qui est passé à l'examen préalable en 2017 et à l'examen préalable complémentaire en 2021.

Vous aviez préavisé sans remarque sur le dossier en 2017. Lors de l'examen préalable complémentaire, l'unité des dangers naturels a rendu un préavis négatif. Après avoir fourni un rapport complémentaire, qui respecte le cahier des charges ERPP, l'UDN a validé les modifications apportées au règlement du PA (voir mail ci-dessous).

Mme Fournier indique dans son mail de réponse que votre unité devrait également être consultée, c'est pourquoi je me permets de vous transmettre le dossier pour préavis.

Vous trouverez en pièce jointe de ce mail le plan, le règlement et le rapport sur les dangers naturels. A toutes fins utiles, je vous transmets le reste du dossier sous le lien de téléchargement suivant : https://ged.pully.ch:443/app/linkto/0t8JSxpYYYK

Je reste bien entendu à votre disposition pour discuter du dossier. En vous remerciant par avance de votre retour, je vous adresse mes cordiales salutations,

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Fabio Meszaros - Urbaniste
Ch. de la Damataire 13 - Case postale 63 - CH-1009 Pully
Tél. : 021 721 37 48
fabio.meszaros@pully.ch www.pully.ch Nous situer

Attention : Les informations contenues dans ce message et ses annexes sont CONFIDENTIELLES et exclusivement réservées à leur destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement par fax ou par mail, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements

De : Fournier Lucie <lucie.fournier@vd.ch>
Envoyé : vendredi, 28 janvier 2022 10:10
À : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Cc : Leonard Florence <florence.leonard@vd.ch>; Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>
Objet : TR: Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite à l'examen préalable complémentaire

---

Bonjour Monsieur,

Comme convenu hier, voici mon retour ce jour concernant l'intégration des dangers naturels dans le plan d'affectation Clergère-Gare post circulation.

Avant tout, sachez que c'est une très bonne étude du bureau ECOSCAN. Les remarques à suivre sont mineures et tiennent de la retranscription dans le règlement.

- Art. 27, al. 3 :
  - dans l'introduction, vous parlez de vous protéger de la crue « imprévisible ». Nous n'exigeons pas cela au canton, quand il n'y a pas d'objets sensibles en prévision. La protection contre le danger faible actuellement présent suffit. C'est à la commune de faire ce choix sécuritaire au besoin.
  - En suivant, il manque des informations sur:
    - L'implantation des bâtiments, l'aménagement du terrain (point 1 du tableau en 5.2 de l'étude)
    - L'optimisation de l'implantation des objets sensibles éventuels (tableau en 5.3.2). Ce point peut être combiné au premier ci-dessus)
    - Il y a une nuance dans l'ERPP, qui dit qu'il faut surélever les rez de chaussée et protéger les sous-sols. Or vous l'avez mis à choix. IL faut adapter ce point.
    - Vous avez ajouté le point sur les aménagements extérieurs : ça va bien.

De manière générale, je ne recommande pas les réajustements de formulation de l'ERPP. Le mieux est de toujours reprendre au mot ce qui est dit et d'arranger globalement la présentation, ce qui évite l'ensemble des confusions que j'ai pu relever.

Par ailleurs, si les concepts de mesures énoncés à l'article 27 concernent l'ensemble du périmètre du plan, il ne faut pas parler de secteurs de restriction mais bien de « l'ensemble du périmètre du PA » (toujours garder une cohérence entre plan et règlement). Adapter l'alinéa 1 et 3 en sens.

Dans la suite logique, il faudra demander une lettre signée du bureau Ecoscan qui valide la transcription finale dans le plan et le règlement. Elle sera jointe au rapport 47 OAT du dossier.

Sachez aussi que la DGE-EAU doit donner son feu vert. Je me suis exprimée sur la forme, mais eux doivent se positionner sur le fond. Dans le cas présent, il ne devrait y avoir aucun souci, c'est complètement dans la norme.

Je reste à disposition pour toute question.

Meilleures salutations,

Lucie Fournier– Géographe
Absente le mercredi
Unité des dangers naturels
DGE - Direction générale de l'environnement
Ave de Valmont 30b, CH-1014 Lausanne
Tél. 021 316 04 15
lucie.fournier@vd.ch – www.vd.ch/dangers-naturels

De : Meszaros, Fabio <Fabio.Meszaros@pully.ch>
Envoyé : mercredi, 22 décembre 2021 09:31
À : Fournier Lucie <lucie.fournier@vd.ch>
Cc : Leonard Florence <florence.leonard@vd.ch>; Chardonnens, Vincent <Vincent.Chardonnens@pully.ch>
Objet : Ville de Pully / Plan d'affectation Clergère-Gare / modifications suite à l'examen préalable complémentaire

Bonjour Madame Fournier,

Je vous écris au sujet du plan d'affectation « Clergère-Gare », qui est passé à l'examen préalable complémentaire au premier trimestre de cette année.

Votre préavis soulignait la nécessité d'étudier la thématique des dangers naturels de manière plus approfondie. Suite à la discussion que nous avons eue au téléphone en avril, nous avons complété la notice environnement d'un cahier d'évaluation de risque (ERPP) que je vous transmets en pièce jointe.

Cette étude nous a amenés à modifier le règlement du PA afin de mieux intégrer la problématique du danger d'inondation. Je me permets donc de vous soumettre l'article (27) en question pour validation.

Je reste bien sûr à votre disposition pour tout complément utile.

En vous souhaitant de bonnes fêtes de fin d'année, je vous adresse mes cordiales salutations,

Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Fabio Meszaros - Urbaniste
Ch. de la Damataire 13 - Case postale 63 - CH-1009 Pully
Tél. : 021 721 37 48
fabio.meszaros@pully.ch www.pully.ch Nous situer

Attention : Les informations contenues dans ce message et ses annexes sont CONFIDENTIELLES et exclusivement réservées à leur destinataire. Toute transmission ou copie non autorisée de ce message et toute utilisation ou publication des informations qu'il contient sont strictement interdites et peuvent être illégales. Nous vous prions de bien vouloir nous aviser immédiatement par fax ou par mail, si ce message vous est parvenu par erreur. Avec nos remerciements