

Préavis N° 08 - 2016 au Conseil communal

**Adoption du plan de quartier "Clergère Sud" et de son
règlement**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. M. Lambert, Conseiller municipal

Pully, le 13 avril 2016

Table des matières

1.	Objet du préavis _____	4
1.1.	Proposition de la Municipalité _____	4
1.2.	Contexte _____	4
1.3.	Genèse du plan de quartier _____	5
2.	Le plan de quartier « Clergère Sud » _____	7
2.1.	Objectifs _____	7
2.2.	Projet _____	7
2.2.1.	Morphologie urbaine _____	7
2.2.2.	Densité _____	10
2.2.3.	Affectation _____	10
2.2.4.	Protection du patrimoine _____	10
2.2.5.	Cheminement piétonnier public _____	11
2.2.6.	Coordination foncière _____	12
2.2.7.	Coordination des procédures _____	13
2.2.8.	Accessibilité et stationnement _____	13
2.3.	Environnement _____	14
2.3.1.	Protection du milieu naturel _____	14
2.3.2.	Protection contre le bruit, les vibrations et les sons solidiens _____	14
2.3.3.	Prévention des accidents majeurs _____	15
2.3.4.	Dangers naturels _____	15
2.3.5.	Équipement _____	15
2.4.	Conformité aux planifications de rang supérieur _____	15
2.4.1.	Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) et PALM _____	15
2.4.2.	Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL) _____	16
2.4.3.	Plan directeur communal (ci-après PDcom) _____	16
2.4.4.	Plan général d'affectation _____	16
3.	Procédure _____	17
3.1.	Détail de la procédure d'établissement du PQ _____	17
3.2.	Examen préalable des services cantonaux _____	17
3.3.	Enquête publique _____	18
3.3.1.	Opposition de Mme Simone Collet, conseillère communale, Membre de Patrimoine suisse de la société d'Art public et de « Sauvons le patrimoine de Pully », du 18 décembre 2016. _____	18
3.3.2.	Opposition de Mme Nadia Privet, membre de l'association « Sauvons le patrimoine de Pully », du 18 décembre 2016 _____	19
3.3.3.	Opposition de M. Dominique Botti, du 21 décembre 2016. _____	20
3.3.4.	Détermination de la Municipalité _____	21
4.	Développement durable _____	24
4.1.	Dimension économique _____	24
4.2.	Dimension environnementale _____	25
4.3.	Dimension sociale _____	25

5. Communication	25
6. Programme de législature	26
7. Conclusions	27
1. d'adopter le plan de quartier « Clergère Sud » et son règlement;	27
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffres 3.3.	27
8. Annexes	27

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

1.1. Proposition de la Municipalité

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter le plan de quartier « Clergère Sud » (ci-après PQ) et son règlement.

1.2. Contexte

Le PQ « Clergère Sud » concerne les parcelles N^{os} 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 3319 et 111 du cadastre communal.

D'une superficie totale de 3'136 m², le PQ comprend les terrains situés entre le ch. du Pré de la Tour, l'av. du Prieuré et la voie CFF du Simplon. Il est délimité à l'Ouest par le Plan partiel d'affectation du « Pré de la Tour » de 1985 (ci-après PPA) et son addenda de 1987 qui proposent un urbanisme sur dalle contrastant fortement avec le tissu bâti du PQ. L'ensemble du périmètre est actuellement régi par le Plan général d'affectation (ci-après PGA) en zone de forte densité pour les parcelles N^{os} 19, 20, 22, 23, 24 et 25 et en zone de faible densité en ce qui concerne les parcelles N^{os} 21 et 3319. La parcelle N° 111 appartient au domaine CFF d'exploitation ferroviaire.

Le PQ « Clergère Sud » est localisé au centre-ville de Pully dans le secteur de la Clergère, à moins de 50 mètres de la Gare CFF. Coupé du bourg par la voie de chemin de fer, il jouxte la pl. de la Clergère et l'av. de Lavaux qui seront prochainement réaménagées pour accueillir le futur bus à haut niveau de service (ci-après BHNS). Le PQ bénéficie ainsi d'un accès immédiat aux commerces, aux équipements publics et à l'ensemble des services qu'offre le centre-ville de Pully. Il jouit également d'une excellente desserte en transports publics, amenée à être encore renforcée à l'avenir.

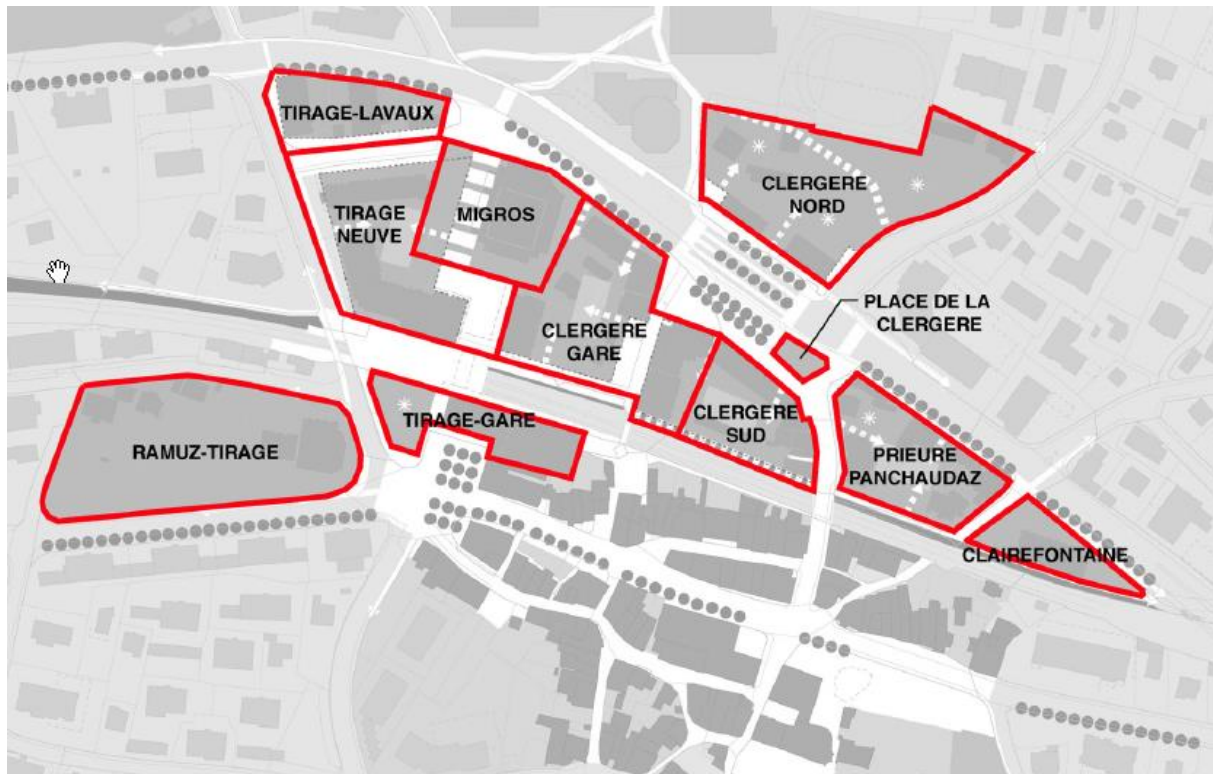
Le site est actuellement bâti. Il se compose d'immeubles d'époques et de styles très hétéroclites, pour la plupart dans un mauvais état de conservation et nécessitant dans certains cas de lourds travaux d'entretien.



Plan de situation du périmètre du plan de quartier

1.3. Genèse du plan de quartier

La Municipalité poursuit son objectif de renforcer et de développer le centre-ville. À ce titre, elle a établi un document directeur, le Masterplan pour le centre-ville de Pully. Ce dernier a pour but d'identifier et de coordonner les différents projets (plans de quartiers, aménagements des espaces publics). Pour ce faire, un découpage précis a été effectué, pour déterminer des périmètres opérationnels à développer par le biais de plans de quartiers. Plusieurs PQ sont actuellement à l'étude, mais ils se trouvent à des stades d'avancement très différenciés du fait de contextes urbains incomparables entre eux (découpage foncier, acteurs, morphologies urbaines, etc.). Ainsi, bien que le PQ « Clergère Sud » soit le premier PQ issu du Masterplan à être soumis pour adoption à votre Conseil, il fait partie d'un ensemble cohérent.



Secteurs de développements identifiés par le Masterplan (2013)

L'élaboration du PQ a été facilitée grâce à l'intérêt de plusieurs propriétaires du périmètre. En effet, en 2012, les propriétaires des parcelles N^{os} 19, 3319 et 24 ont fait part à la Municipalité de leur besoin d'entreprendre d'importants travaux de rénovation et d'entretien et de leur souhait de surélever leurs bâtiments.

Désireuse de profiter de cette opportunité pour requalifier ce secteur stratégique du centre-ville, la Municipalité a ainsi décidé d'établir ce PQ. Dans le but de réaliser un projet d'ensemble cohérent, elle y a intégré les parcelles N^{os} 20, 21, 22, 23, 25 et une partie de la parcelle N^o 111.

2. Le plan de quartier « Clergère Sud »

2.1. Objectifs

Le PQ se situe au sein du périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM), et plus précisément dans le centre-ville de Pully, défini comme un des 4 centres principaux d'agglomération. À ce titre, il fait partie intégrante des mesures d'urbanisation soutenues par la Confédération que la commune de Pully s'est engagée à mettre en œuvre. Il s'inscrit de surcroît dans une réflexion globale sur le développement urbain du centre, traduite dans le Masterplan pour le centre-ville.

Au vu de la situation stratégique du secteur de la Clergère et en conformité avec les documents directeurs précités, le PQ poursuit les 4 objectifs suivants :

- restructurer et densifier un quartier idéalement situé à proximité immédiate de divers services, équipements et commerces et très bien desservi en transports publics ;
- compléter le réseau de mobilité douce dans le centre de Pully, en créant un cheminement piétonnier le long des voies CFF ;
- requalifier le cœur d'îlot en le végétalisant et en le libérant des voitures ;
- pérenniser et renforcer l'offre en surfaces commerciales et d'activités, en particulier dans les rez-de-chaussée, afin de dynamiser et d'améliorer l'attractivité des espaces publics du secteur.

2.2. Projet

2.2.1. Morphologie urbaine

Le projet de PQ repose sur une analyse des caractéristiques et contraintes du site. Ont notamment été pris en compte, la localisation centrale du site et ses relations avec le tissu urbain environnant, la structure parcellaire particulière, le bâti existant et, enfin, la volonté des différents propriétaires du secteur. Le parti urbanistique adopté vise une densification mesurée de l'ensemble des parcelles par une surélévation des volumes existants. Le PQ conserve ainsi la morphologie urbaine actuelle en îlot ouvert au Sud et confirme l'alignement en ordre contigu le long de la pl. de la Clergère et de l'av. du Prieuré.

Afin de tenir compte au mieux des particularités du site, le PQ prévoit 4 aires de constructions différenciées.



- | | | | |
|-------|---|---------------------|---|
| ----- | périmètre du plan de quartier "Clergère-Sud" | alt. xxx.x | altitude maximum des constructions |
| ■ | aire de construction A | alt. attiques xxx.x | altitude maximum du périmètre d'implantation des attiques |
| ■ | aire de construction B | ●●●●● | liaison piétonne publique obligatoire (emplacement à titre indicatif) |
| ■ | aire de construction C | ● | arbre d'essence majeure à planter (emplacement à titre indicatif) |
| ■ | aire de construction D | --- | gabarit des constructions |
| ■ | aire de desserte mixte | --- | nouvelle limite de propriété |
| ■ | aire de verdure | /// | limite de propriété radiée |
| ■ | périmètre d'implantation des attiques de l'aire de construction B | | |
| ■ | périmètre de restriction de l'aire de construction C | | |
| --- | front d'implantation obligatoire | | |
| ■ | bâtiment existant à conserver | | |
| ■ | bâtiment existant pouvant être démolé | | |

Extrait du PQ « Clergère Sud »

Aire de construction A

L'aire de construction A jouxte la pl. de la Clergère. Elle autorise la surélévation du bâtiment existant ou la reconstruction d'un nouveau bâtiment d'une hauteur de 7 niveaux comprenant un rez, 5 étages et un niveau d'attique.



Illustration de l'aire de construction A vue depuis la pl. de la Clergère réaménagée (Paysagegestion SA)

Aire de construction B

L'aire de construction B se situe dans la continuité de l'aire de construction A, le long de l'av. du Prieuré. Elle comprend un ensemble de plusieurs petites parcelles bâties en ordre contigu, imbriquées les unes aux autres. Cette aire de construction permet la surélévation ou la démolition-reconstruction des bâtiments existants. La hauteur des constructions est limitée à 6 niveaux soit un rez, 4 étages et un niveau d'attique. Les attiques sont obligatoirement alignés le long de l'av. du Prieuré, de sorte à réduire le gabarit des bâtiments à l'intérieur de l'îlot et ainsi préserver la maison de la parcelle N°21, recensée en note *3* à l'inventaire architectural cantonal.

Aire de construction C

L'aire de construction C est localisée au Sud du périmètre à l'intérieur de l'îlot. Elle permet la démolition et la reconstruction du bâtiment existant. L'aire de construction C permet l'implantation d'un bâtiment comprenant un rez, 3 étages et un niveau d'attique, au contact du cheminement piétonnier prévu au Sud du périmètre. Cette dernière disposition a pour avantages de libérer de l'espace à l'intérieur de l'îlot, tout en offrant la possibilité de créer des relations entre le bâti et le futur espace public (vitrines, entrées d'immeubles).

Aire de construction D

L'aire de construction D autorise la réalisation d'un bâtiment bas de 2 niveaux au Sud de la maison vigneronne recensée en note *3* sur la parcelle N°21. Sa disposition ainsi que sa hauteur permettent d'assurer une bonne préservation de ce bâtiment tout en accordant de nouveaux droits à bâtir.

2.2.2. Densité

Le PQ autorise la construction d'au maximum 9'459 m² de surfaces de plancher déterminantes. Traduite en indice d'utilisation du sol, la densité est d'environ 3.

Selon la règle communément admise de 50 m² par habitant ou emploi, le nombre d'habitants-emplois potentiel peut être estimé à 189 en cas de réalisation de la totalité des surfaces autorisées.

2.2.3. Affectation

Le projet de PQ vise à renforcer la mixité des affectations. L'ensemble du périmètre est affecté par le PQ en zone d'habitation de forte densité. Cette zone permet l'accueil de logements et d'activités compatibles avec le logement, en particulier dans les-rez-de-chaussée le long de l'av. du Prieuré et de la pl. de la Clergère. Sont notamment autorisés les bureaux, les établissements publics culturels, l'artisanat, les commerces, les services de proximité, et les surfaces de vente n'excédant pas 500 m².

La proportion maximale de surface de plancher dédiée aux activités compatibles avec le logement est limitée à environ 20%.

2.2.4. Protection du patrimoine

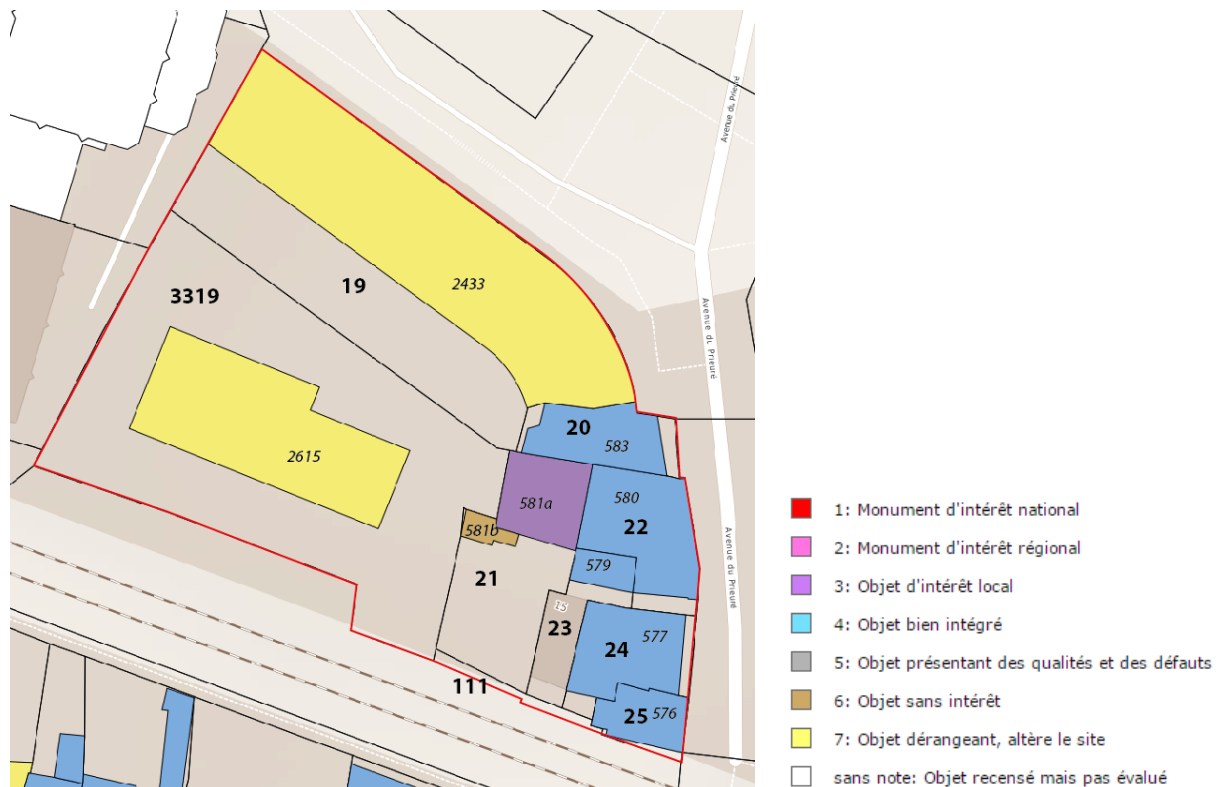
Le périmètre du PQ « Clergère Sud » comprend plusieurs bâtiments recensés en note *3* et *4* à l'inventaire architectural cantonal.

La maison vigneronne, sise sur la parcelle N°21, bénéficie d'une note *3* en tant qu'objet intéressant au niveau local. Son origine pourrait se situer aux alentours de 1650. Le PQ prévoit sa sauvegarde. Des transformations sont toutefois possibles à condition qu'elles soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur dudit bâtiment.

L'ensemble des bâtiments recensés en note *4* a fait l'objet d'une analyse exhaustive dans le but de préciser leur valeur patrimoniale et historique et déterminer, le cas échéant, les mesures de protection à mettre en œuvre dans la cadre du PQ. Bien que l'on puisse leur reconnaître à première vue une certaine ancienneté, ces différents immeubles présentent toutefois un faible intérêt patrimonial. Au fil du temps, certains d'entre eux ont fait l'objet de multiples transformations qui ont sensiblement réduit leurs qualités architecturales ou historiques. De plus, une partie de ces immeubles se trouve actuellement dans un mauvais état de conservation. Cet « ensemble » bâti a également beaucoup souffert des interventions successives qui ont eu lieu dans le secteur, qui ont

conduit à son isolement progressif (perçement de la ligne CFF Lausanne-Montreux en 1861, élargissement de l'av. de Lavaux et construction de l'immeuble sur la pl. de la Clergère dans les années 60).

Partant de ce constat, le PQ autorise la surélévation ou la démolition des bâtiments en note *4* situés le long de l'av. du Prieuré. Conformément à la demande du Service immeubles, patrimoine et logistique (ci-après SIPAL), qui a préavisé favorablement le projet, des recherches archéologiques approfondies devront toutefois être réalisées (sondages) sur les bâtiments sis sur les parcelles N°s 22 et 23 lors de tous travaux de terrassement, dans le but de compléter la documentation existante.



Extrait du recensement architectural cantonal

Il est à relever que le périmètre est bordé à l'Est et au Nord par une voie de communication historique d'importance locale, selon l'Inventaire des voies de communications historiques (IVS, VD 189 Pully - Les Croisettes). Cet élément n'impacte pas le projet.

2.2.5. Cheminement piétonnier public

Le PQ prévoit la création d'un cheminement piétonnier public au Sud du périmètre reliant l'av. du Prieuré à la passerelle Verdaine. Cette nouvelle liaison permettra de désenclaver les bâtiments situés en cœur d'îlot, de compléter le réseau des cheminements du centre et d'améliorer sensiblement l'accessibilité à la gare CFF et à la pl. Neuve depuis les quartiers situés à l'Est du centre-ville.



Illustration du futur cheminement (image réalisée par le bureau Paysagegestion SA)

2.2.6. Coordination foncière

Le tracé du futur cheminement piétonnier empiète sur plusieurs parcelles privées. Afin d'assurer sa faisabilité, des négociations ont été menées avec les propriétaires privés concernés, parallèlement à l'élaboration du PQ. Ces derniers ont accepté de céder gratuitement à la Ville les emprises nécessaires au futur cheminement, en échange des droits à bâtir accordés par le PQ. Ces accords de principe ont fait l'objet de conventions signées entre la Ville et les propriétaires. Une servitude de passage public sera constituée sur ces emprises. L'ensemble de ces démarches foncières a été coordonné avec la division des améliorations foncières du Service du développement territorial (ci-après SDT).

La réalisation du cheminement piétonnier public implique également la démolition de l'immeuble sis sur la parcelle N° 25, propriété de la Ville de Pully. L'emprise du futur passage au droit de la parcelle communale laisse un solde constructible de 101 m². Ces droits à bâtir ne sont toutefois pas exploitables sans être rattachés à la parcelle privée N° 24 attenante.

Le propriétaire de la parcelle N° 24 a fait part de son intérêt pour ce bien-fonds. La Municipalité a signé une convention avec le propriétaire et un projet de vente de la parcelle N° 25 a été élaboré. Le préavis y relatif est présenté au Conseil communal parallèlement au PQ.

2.2.7. Coordination des procédures

Le projet de cheminement public suit la procédure de la Loi cantonale sur les routes du 10 décembre 1991 (ci-après LRou). Sa réalisation est étroitement coordonnée avec le PQ.

Le projet a été transmis aux services cantonaux qui procèdent actuellement à son examen préalable. En cas d'adoption du présent préavis, le projet de cheminement fera l'objet d'une demande de crédit d'ouvrage au Conseil communal.

Les prochaines étapes concernant ce dossier sont les suivantes :

Examen préalable au Canton	en cours (3 mois)
Enquête publique du projet de cheminement	30 jours
Demande de crédit d'ouvrage au Conseil communal	printemps 2017
Autorisation cantonale de construire	été 2017

2.2.8. Accessibilité et stationnement

La situation centrale du PQ favorisera le recours à la mobilité douce et aux transports publics. Ses futurs habitants bénéficieront de l'ensemble des activités et des commerces du centre, ainsi que de la proximité immédiate de plusieurs lignes de transports publics (TL et gare CFF). A terme, cette offre sera encore renforcée avec la mise en service d'un BHNS sur l'av. de Lavaux et l'amélioration des fréquences des trains, ramenées aux quarts d'heure en direction de Lausanne.

Tirant pleinement parti de cette situation, le PQ ne prévoit pas de stationnement pour les véhicules motorisés dans son périmètre. Seule une place de stationnement pour les livraisons est maintenue pour les besoins des services, des commerces et des activités. Cette configuration est exceptionnelle du fait de la situation du PQ en plein centre-ville et de la volonté des propriétaires qui y sont favorables. La Municipalité juge intéressant de mettre en œuvre ici un concept de « quartier sans voitures », pleinement conforme aux nouvelles orientations de la mobilité urbaine.

Le site comprend actuellement 16 places de stationnement, alors que les besoins actuels sont évalués à 53 places. Le surplus est de ce fait hypothétiquement supporté par les parkings du centre-ville. Toutefois, la plupart des habitants de ce secteur n'ont pas de voiture.

Les besoins futurs en stationnement du périmètre, comprenant les droits à bâtir actuels non réalisés et les droits à bâtir supplémentaires accordés par le PQ, sont quant à eux estimés à 97 places selon la norme de l'association suisse des professionnels de la route et des transports (ci-après VSS) N° 640 281. Ces besoins, dans la mesure où ils existent, seront

reportés sur les parkings du centre-ville. On note toutefois que la totalité des besoins ne sont pas nécessaires à toute heure, en raison des synergies possibles entre les différentes occupations (logements, activités).

La disponibilité des places de stationnement a été vérifiée. Les parkings du centre-ville pourront largement absorber les besoins supplémentaires générés par le PQ « Clergère Sud », notamment le parking du Pré de la Tour situé à proximité immédiate, qui est globalement fortement sous-exploité.

Le cœur de l'îlot, ainsi libéré des voitures, sera réaménagé en espace vert à l'usage des habitants, améliorant sensiblement la qualité du quartier, tout en limitant la perméabilisation des sols. De plus, le PQ ne générera pas de trafic supplémentaire sur la pl. de la Clergère.

Les besoins en places pour deux-roues légers ont également été évalués en application de la norme VSS N° 640 065. Ils sont estimés pour l'ensemble du quartier à 270 places.

2.3. Environnement

2.3.1. Protection du milieu naturel

Le PQ est conforme aux diverses législations portant sur la protection du milieu naturel et faunistique.

2.3.2. Protection contre le bruit, les vibrations et les sons solidiens

Le projet a nécessité une étude acoustique sur l'ensemble du périmètre, réalisée conformément aux prescriptions de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (ci-après OPB) du 15 décembre 1986. Le périmètre est actuellement affecté en zones d'habitation de forte et de faible densité auxquelles est attribué le degré de sensibilité au bruit DS III.

Des dépassements minimes des valeurs limites d'immission (VLI), de l'ordre de 2 décibels, sont constatés de nuit au droit de l'immeuble faisant face à l'av. de Lavaux. Des dépassements atteignant 5 décibels de nuit sur les façades Sud du périmètre, face aux voies CFF, sont également constatés. Afin de respecter l'OPB, des mesures constructives devront être prises lors de la construction des futurs bâtiments. Une étude acoustique détaillée démontrant le respect des exigences de l'OPB devra être établie au stade du permis de construire.

Des mesures de protection contre les vibrations ou les sons solidiens résultant du passage des trains devront également être prises.

2.3.3. Prévention des accidents majeurs

Le PQ se situe le long des voies CFF. Afin de répondre aux exigences de l'Ordonnance fédérale sur la protection des accidents majeurs (ci-après OPAM) du 27 février 1991, des mesures de protection devront être prises afin de limiter tout risque lié aux accidents majeurs. Une étude démontrant le respect des exigences de l'OPAM devra être établie au stade du permis de construire.

2.3.4. Dangers naturels

Selon les nouvelles cartes de dangers établies par le Canton, dont la Municipalité a pris connaissance le 2 novembre 2015, le périmètre est concerné par un danger faible d'inondation (risque lié au débordement de la Vuachère au niveau du passage sous l'av. de Lavaux à la Perraudettaz en cas de crue tri-centennale). La DUE évalue actuellement, en coordination avec l'Unité des dangers naturels du Canton, les éventuelles mesures à prendre afin d'annuler ce risque. Si aucune intervention ne semble s'avérer nécessaire à la source, des mesures simples de protection devraient être établies par les propriétaires au stade du permis de construire, selon les prescriptions de l'Etablissement cantonal d'assurance contre incendie (ECA).

2.3.5. Équipement

Le PQ ne nécessite pas de mesure particulière sur les infrastructures existantes. Conformément au Plan général d'évacuation des eaux approuvé le 12 mars 2009, le système d'évacuation des eaux à l'intérieur du périmètre devra être adapté en séparatif.

2.4. Conformité aux planifications de rang supérieur

2.4.1. Plan directeur cantonal (ci-après PDCn) et PALM

Le PQ est conforme aux objectifs du PDCn actuellement en vigueur. Il répond en particulier aux lignes d'action et aux mesures y relatives ci-dessous :

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres.
- A23 Mobilité douce.
- B11 Centres cantonaux et régionaux.
- B31 Habitat collectif.
- B33 Affectations mixtes.

Il répond également à la mesure R11 traitant plus spécifiquement de l'agglomération Lausanne- Morges et dont les objectifs sont les suivants :

- Développer l'agglomération vers l'intérieur.
- Attribuer à des sites stratégiques le rôle de moteur de développement.
- Favoriser une urbanisation alliant densité et qualité.

- Développer, en lien avec l'urbanisation, une mobilité favorisant les modes de transport durables.
- Aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération.

2.4.2. Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL)

En favorisant la densification et la mixité d'un secteur du centre-ville bénéficiant d'une excellente desserte en transports publics, le PQ est en adéquation avec les dispositions et recommandations du SDEL.

2.4.3. Plan directeur communal (ci-après PDcom)

Le PQ est conforme aux objectifs généraux définis dans le PDcom, entré en vigueur le 6 mars 1996. Il répond en particulier aux objectifs suivants :

- B1 Préserver et mettre en valeur les sites à caractère naturel et améliorer la morphologie du bâti par les réalisations futures.
- B2 Améliorer l'attractivité du centre et des pôles de quartiers, la qualité de l'habitat et de ses prolongements et l'intégration des équipements nécessaires aux activités sociales, culturelles économiques et aux loisirs.
- B3 Compléter et améliorer l'aménagement des réseaux de déplacement et les espaces publics.
- O 17 Optimiser les places de stationnement publiques et privées, en fonction des besoins réels et de la qualité des espaces publics.

2.4.4. Plan général d'affectation

Le PQ se démarque quelque peu du PGA et du Règlement communal sur l'aménagement du territoire (RCATC) en vigueur. Afin de mieux répondre aux objectifs qui le motivent, le PQ définit en effet des prescriptions particulières qui permettent :

- l'augmentation des densités et de la hauteur maximale autorisée des constructions ;
- la définition d'aires de constructions différenciées au lieu des zones de forte et de faible densité ;
- le rétablissement de la contiguïté le long de l'av. du Prieuré ;
- une meilleure protection de la villa recensée en note *3* ;
- la rationalisation du stationnement pour les nouvelles constructions ;
- l'aménagement d'une zone de verdure en cœur d'îlot ;
- la réalisation d'un cheminement public le long des voies CFF.

3. Procédure

3.1. Détail de la procédure d'établissement du PQ

Le PQ a été élaboré selon la procédure prévue par la Loi cantonale du 4 décembre 1984 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC) dont les principales étapes sont décrites ci-dessous :

septembre 2012	Décision de la Municipalité d'élaborer le PQ « Clergère Sud ».
novembre 2012	Première séance d'information et de consultation des propriétaires, selon l'art. 68 de la LATC.
de novembre 2012 à mars 2013	Élaboration du projet de PQ.
avril 2013	Deuxième séance d'information et de consultation des propriétaires, selon l'art. 71 LATC.
décembre 2013	Envoi du dossier à l'examen préalable au SDT, selon l'art. 56 LATC.
avril 2014	Réception de l'examen préalable cantonal demandant certaines modifications et précisions.
février 2015	Adaptation du projet et envoi du dossier à l'examen préalable complémentaire au SDT.
juin 2015	Réception de l'examen préalable cantonal complémentaire. Les services cantonaux jugent le PQ recevable.
août 2015	Signature d'une convention entre la Municipalité et les propriétaires privés réglant les aspects fonciers liés à la réalisation du PQ.
novembre 2015	Présentation publique du PQ.
	Signature des conventions entre la Municipalité et les CFF réglant les aspects fonciers liés à la réalisation du cheminement piétonnier.
du 21 novembre au 21 décembre 2015	Enquête publique du PQ, selon l'art. 57 LATC, ainsi que de la servitude de passage public en faveur de Pully, la Commune selon l'art. 1 et 13 de la Loi sur les Routes et l'art. 75 du Code rural et foncier.

3.2. Examen préalable des services cantonaux

Le 11 décembre 2013, le projet de PQ et son règlement ont été soumis à un premier examen préalable auprès du SDT et des services cantonaux concernés, qui ont fait part de leurs remarques et observations le 23 avril 2014.

Les principales demandes de modifications ont été formulées par le SDT (division amélioration foncière), le SIPAL (division archéologie) et la Direction générale de la mobilité et des routes. Elles portaient principalement sur les points suivants :

- Mettre en cohérence le plan avec les mesures foncières prévues.
- Approfondir l'analyse relative au stationnement et démontrer la coordination avec les autres projets de PQ au centre-ville.
- Compléter l'analyse historique.

Les services cantonaux ont demandé à réexaminer le dossier avant sa mise à l'enquête publique.

Le 18 février 2015, le plan de quartier et son règlement dûment complétés ont ainsi fait l'objet d'un examen préalable complémentaire auprès du SDT qui a conclu à la recevabilité du projet le 10 juin 2015.

3.3. Enquête publique

Conformément aux dispositions légales en la matière, notamment les articles 57 LATC et 14 de son règlement d'application (RATC), le PQ et son règlement, accompagnés du rapport explicatif (selon l'art. 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire), ont été soumis à l'enquête publique du 21 novembre au 21 décembre 2015. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité 3 oppositions.

Comme le stipule l'art. 58 al. 3 de la LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement.

3.3.1. Opposition de Mme Simone Collet, conseillère communale, Membre de Patrimoine suisse de la société d'Art public et de « Sauvons le patrimoine de Pully », du 18 décembre 2016

Je suis personnellement opposée au plan de quartier susmentionné tel qu'il a été présenté pour les raisons suivantes :

Ce secteur est la porte d'entrée nord vers le vieux-bourg placé sous protection, ce qui implique que son périmètre de proximité l'est aussi. Les petites maisons dont le parcellaire et la volumétrie sont en parfait accord avec le vieux-bourg en font partie à l'évidence, quelle que soit la date de leur construction. Les maisons modernes sises en face (voir le magasin « Dune ») respectent quant à elles heureusement cette volumétrie.

Les bâtiments élevés prévus suivraient certes au sol le tracé de l'Avenue du Prieuré, mais leur hauteur en altérerait la qualité de témoin historique et de marqueur de l'identité pullieranne. L'avenue du Prieuré a en effet été pendant plusieurs siècles la seule voie nord-sud qui traversait Pully pour permettre les échanges, notamment entre les produits des vignes au sud et ceux des forêts au nord, au temps des transports en charrettes attelées auxquelles les étroites ruelles du village ne permettaient pas d'accéder.

De hautes constructions à cet emplacement empêcheraient en outre la vue superbe offerte sur le Prieuré lorsqu'on descend par exemple la Rosiaz. Puisque nous souhaitons développer l'attrait touristique de Pully, veillons à préserver ses atouts en termes paysagers et culturels !

Enfin, ce secteur comprend une maison classée qui perdrait toute sa valeur si elle était encerclée par des bâtiments beaucoup plus élevés. Le jardinet prévu serait lui aussi encaissé et manquerait de lumière.

3.3.2. Opposition de Mme Nadia Privet, membre de l'association « Sauvons le patrimoine de Pully », du 18 décembre 2016

Je m'interroge d'une part sur la validité de l'enquête qui n'est pas apparue dans la F.A.O. Feuille des avis officiels.

D'autre part, je m'oppose à la destruction des maisons qui font partie du village de Pully, même si l'isolement dû à la ligne CFF, ainsi qu'au contemporain pont du Prieuré excentre cet îlot.

Le village de Pully a suffisamment souffert de son morcellement, subissant aujourd'hui les stigmates d'aberrations urbanistiques, style de bâtiments, hauteurs, routes et limites de constructions...

Si l'urbanisme pense que l'histoire de Pully ne s'arrête qu'à la notification architecturale de la division du Patrimoine du Canton, c'est le village tout entier qui peut être livré à la spéculation immobilière et à la densification consentie par la LAT, qui stipule par ailleurs, si ma mémoire est bonne, que le patrimoine doit être sauvegardé et le futur bâti adapté à celui-ci.

Même en sauvegardant un immeuble classé en note 3 cantonale, le reléguant tel un méhir d'attraction de jardin encerclé d'immeubles de moyennes densités, c'est mépriser le périmètre historique et patrimonial qu'est encore aujourd'hui « le village » ou « Bourg historique » à préserver et à valoriser ?

Je joins à cette opposition des clichés d'une ancienne et authentique carte de Pully, non datée, mais réalisée vers 1930, (la rue de la Poste étant encore au stade de projet.)

Cette partie du Village y apparaît clairement, révélant la première tranchée du site pour la ligne CFF.

Et ce qui sera la deuxième saillie, la rue de la Poste.

Avant que Pully ne devienne définitivement une banlieue lausannoise vidée de son essence et de son âme, il est urgent de redéfinir le pourtour du village originel et de définitivement le protéger, afin de laisser à nos enfants et générations futures les traces minérales réelles de Pully, lieux que nos aïeux ont connus, habités en travaillant à nous laissé un héritage.

C'est un trésor que d'avoir à ce jour des demeures de cet ordre, simple et modestes, à conserver. C'est l'origine simple et modeste dont Pully Ville d'aujourd'hui est issue.

Ne l'oublions pas et sauvons notre village.



Images jointes à l'opposition de Mme Privet

3.3.3. Opposition de M. Dominique Botti, du 21 décembre 2016

Mon opposition au plan de quartier « Clergère Sud », ainsi qu'à la servitude de passage public.

Je m'oppose pour plusieurs raisons qui touchent la question de la conservation du patrimoine :

1. Le plan de quartier menace les bâtiments classés concernés.

Une partie des bâtiments concernés par ce plan de quartier sont classés 4 au patrimoine cantonal et un bâtiment est classé 3. Tous ces bâtiments anciens caractéristiques font partie du patrimoine architecturale du centre de Pully. Plusieurs ont été construits avant 1700. Le tout forme un ensemble d'intérêt selon l'historien de l'architecture qui s'est penché sur le plan de quartier.

Au sujet des classés 4, le plan de quartier rend leur démolition et reconstruction possible, ce qui dénaturerait fortement l'identité de l'entrée du vieux bourg.

Au sujet du classé 3, les conditions de la protection nécessaire à l'intégrité du bâtiment et à son intégration dans son espace architectural ne sont pas garanties.

2. Le conservateur des monuments et sites du canton de Vaud n'a pas encore donné son avis.

Un historien de l'architecture a produit, et versé dans le dossier du plan de quartier, un rapport historique de ce quartier de la Clergère sud. Le spécialiste souligne la valeur historique du lieu et donne ses conclusions.

Dans le dossier, il n'y a pas de prise de position, en revanche, du conservateur cantonal dans le dossier du nouveau plan de quartier.

Ne serait-il pas mieux d'obtenir a priori, et non a posteriori, l'avis du conservateur cantonal sur ce plan de quartier qui touche le patrimoine de la commune sur ce plan de quartier qui touche la patrimoine de la commune ?

3. La Municipalité doit geler le plan de quartier en attendant la fin de la démarche participative sur le réaménagement du centre-ville, qui intègre aussi la question du patrimoine architectural.

Il y a un problème de coordination de la part de la Municipalité entre ce méga-plan de quartier de la Clergère sud et la démarche participative. Cette dernière doit définir ce que la population veut faire du centre-ville.

La démarche est toujours en cours.

Si l'objectif de cette démarche est de donner la parole aux citoyens et de la respecter et bien le plan de quartier doit intégrer les conclusions de cette même démarche (conclusions qui concerneront aussi la question de la conservation du patrimoine).

Le plan de quartier ne peut ainsi pas être entériné au moins avant la fin de la démarche participative.

3.3.4. Détermination de la Municipalité

Certains motifs d'opposition sont communs à plusieurs opposants. Par souci de clarté et pour éviter toute redondance, les réponses de la Municipalité ont ainsi été regroupées par objet.

La Municipalité propose au Conseil communal la levée des oppositions pour les raisons suivantes :

Validité de l'enquête publique

Le PQ a été déposé à l'enquête publique du 21 novembre au 21 décembre 2015. Conformément à l'art. 57 LATC, elle a été préalablement annoncée par courrier recommandé aux propriétaires, dans la Feuille des avis officiels (FAO numéro 93 du 20 novembre 2015), le journal 24 heures ainsi qu'au pilier public. L'enquête est donc parfaitement valide.

Sauvegarde des bâtiments recensés à l'inventaire architectural cantonal

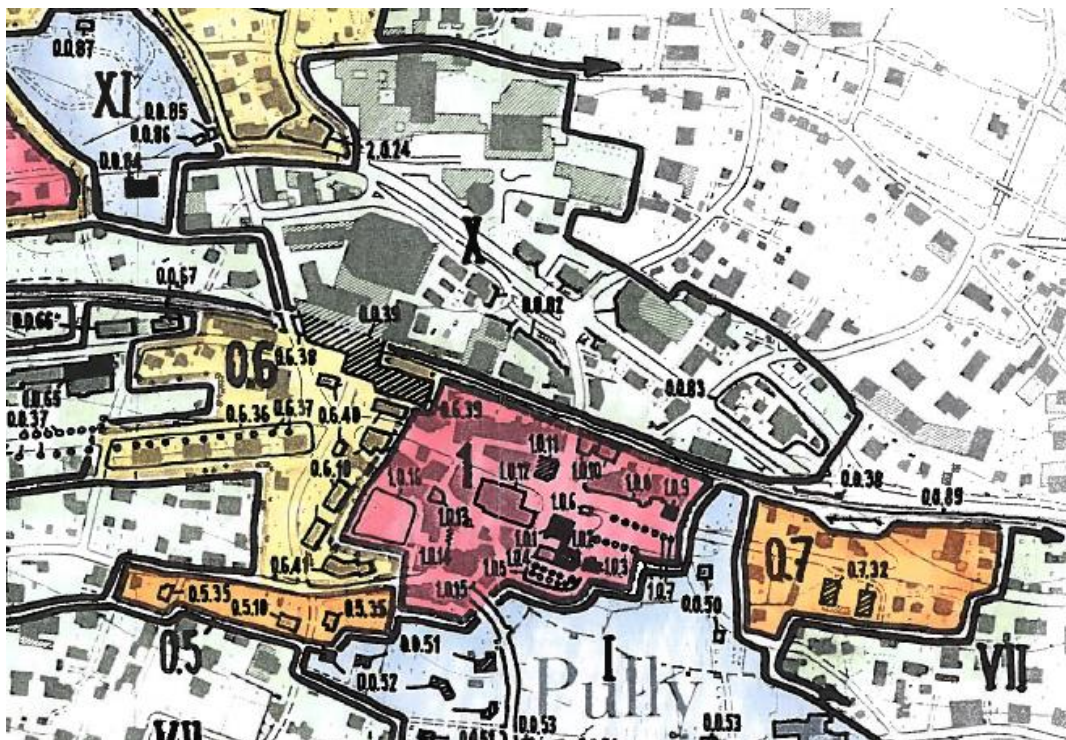
Contrairement à ce que laissent supposer les opposants, l'ensemble bâti situé le long de l'av. du Prieuré ne bénéficie pas aujourd'hui d'un statut de protection particulier.

Isolé du reste du village lors du percement de la voie CFF du Simplon puis peu à peu démantelé lors de l'élargissement de l'av. de Lavaux, cet ensemble a finalement continué son évolution de manière indépendante du bourg.

L'ensemble des outils d'aménagement du territoire en vigueur confirment d'ailleurs cet état de fait.

- Les parcelles situées le long de l'av. du Prieuré ne font pas partie du Plan d'extension partiel « Village de Pully » du 18 juin 1982, dont le périmètre est limité aux voies CFF. Elles sont ainsi affectées aujourd'hui par le PGA en zone de forte densité, qui autorise la démolition des bâtiments existants et la construction de bâtiments de 5 niveaux, d'une hauteur maximale de 18 m. Les propriétaires des parcelles concernées bénéficient actuellement d'importants droits à bâtir. En autorisant leur surélévation le PQ ne fait donc que confirmer les dispositions réglementaires actuellement en vigueur.

- L'Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger (ci-après ISOS) de 1994, mis à jour en 2014, révèle que ces différentes parcelles ne sont pas considérées comme faisant partie du périmètre construit du Bourg (1), mais d'un secteur intitulé « Extension de part et d'autre de la route cantonale élargie en 1964, immeubles locatifs et commerciaux et collèges » (X). On peut d'ailleurs préciser que Pully a été recalée en 2014 de village d'intérêt national à village d'intérêt régional, ce qui implique qu'elle n'est plus sous protection de l'ISOS.
- Les bâtiments du périmètre recensés en note *3* et *4* ne sont pas classés. La maison vigneronne en note *3* a été radiée de l'inventaire cantonal en 2001, ce qui implique que sa protection est désormais de compétence municipale.



Extrait de l'ISOS de 1994

Afin de déterminer la valeur patrimoniale des bâtiments sis le long de l'av. du Prieuré, une étude historique a été menée sur les parcelles N^{os} 20, 21, 22, 23, 24 et 25. Sans permettre d'affirmer un caractère patrimonial ou une valeur historique digne de protection pour cet ensemble, elle a néanmoins permis d'en comprendre le rôle dans l'histoire de Pully, et ce notamment pour un groupement de bâtiments sis sur les parcelles N^{os} 21, 22 et 23. Il s'agissait vraisemblablement d'une zone d'entreposage des récoltes des viticulteurs, la « Clergie » (Clergère). On retrouve d'ailleurs un pressoir dans la cave de la maison sis sur la parcelle N° 21. Cet ensemble est aujourd'hui dans un mauvais état de conservation.

Sur la base de ces différents éléments, la Municipalité a procédé à une pesée d'intérêts. Le PQ précise le statut futur de cet ensemble, en préservant, d'une part, la maison vigneronne sise sur la parcelle N° 21, tout en favorisant, d'autre part, le renouvellement du tissu bâti le long de l'av. du Prieuré, dans le secteur de la ville moderne. Elle considère le parti urbanistique choisi (densification mesurée du périmètre, préservation de la maison

classée en note *3*, études archéologiques imposées et renouvellement du tissu bâti le long de l'av. du Prieuré) comme un compromis positif entre les objectifs de développement de l'attractivité et de renouvellement urbain du centre-ville et les objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine pullièran.

Perte de valeur de la maison classée en note *3*

Le PQ prévoit différentes dispositions pour préserver la valeur de cette maison vigneronne. En premier lieu, il oblige sa conservation, ce qui signifie que d'un point de vue légal, son degré de protection est augmenté. En outre, il impose une densification mesurée du secteur et l'alignement des attiques dans l'aire de construction B du côté de l'av. du Prieuré, afin de limiter la hauteur des futurs bâtiments adjacents à la maison protégée.

Enfin, le PQ définit une aire constructible de faible hauteur au Sud de la parcelle N°21 (1 étage sur rez-de-chaussée), afin d'octroyer des droits à bâtir sur la parcelle tout en assurant un bon dégagement et un environnement favorable à la maison en note *3*.

Hauteur des bâtiments le long de l'av. du Prieuré

Le gabarit des futurs bâtiments a fait l'objet d'une attention particulière.

Selon le PGA actuel, la hauteur constructible autorisée est de 18 m le long de l'av. du Prieuré. Le projet de PQ autorise, par le biais de l'aire de construction B, la réalisation de bâtiments de 6 niveaux (un rez, 4 étages et un niveau d'attique), en plafonnant la hauteur à 19 m. Il permet ainsi une densification mesurée et adaptée au site, sans compromettre la mise en valeur du bourg.

À ce titre, on note que le bâtiment existant situé à l'av. du Prieuré 6 dans le périmètre du bourg, de l'autre côté des voies CFF, s'élève à une hauteur d'environ 18 m au faite. Les volumétries fixées par le PQ assurent, dès lors, une transition équilibrée entre le bourg et le secteur de la Clergère en limitant les effets de rupture.

Enfin, la surélévation raisonnable des bâtiments autorisée par le PQ, n'aura aucune influence sur la vue offerte sur le Prieuré depuis les quartiers Nord de Pully.

Consultation du conservateur des monuments et sites du canton de Vaud

Conformément à la procédure légale en vigueur, le projet de PQ a fait l'objet d'un examen préalable des différents services cantonaux concernés et notamment le SIPAL en charge de la protection du patrimoine. Le dossier a été préavisé favorablement par les services cantonaux qui ont conclu à sa recevabilité.

Compatibilité du projet de PQ avec la démarche participative en cours

La démarche participative engagée par la Municipalité en octobre 2015 ne porte pas sur le projet de PQ « Clergère Sud » mais sur l'avenir des espaces publics du centre-ville.

L'ensemble de cette démarche a pour objectif d'intégrer les habitants et usagers du centre et plus généralement l'ensemble de la population pullièranne, aux réflexions

menées par la Municipalité sur le réaménagement des principaux espaces publics du centre (pl. de la Clergère, rue de la Poste, pl. de la Gare et pl. Neuve). Elle complète ainsi les intentions d'aménagement synthétisées dans le Masterplan pour l'aménagement du centre-ville ainsi que les nombreuses études et projets déjà engagés ou réalisés par la Municipalité depuis plusieurs années.

Le PQ a fait l'objet d'une séance publique d'information, ainsi que d'une enquête publique. Ces deux démarches ont permis aux citoyens de s'exprimer sur ce projet et le cas échéant, de s'y opposer.

Bien qu'il ne soit pas directement l'objet de la démarche participative, le PQ permettra tout de même de répondre positivement à certaines préoccupations et attentes soulevées lors du diagnostic participatif organisé entre octobre et décembre 2015, en améliorant l'animation des espaces publics et en favorisant l'implantation d'activités et de commerces dans le secteur de la Clergère.

La Municipalité juge ainsi que le PQ « Clergère Sud » est tout à fait compatible avec les discussions en cours et ne nécessite pas d'être suspendu dans l'attente des résultats définitifs de la démarche participative en cours.

4. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

4.1. Dimension économique

L'utilisation des surfaces déjà urbanisées permettra de tirer profit des aménagements existants et de limiter les coûts d'équipement pour la collectivité (énergies, canalisations, routes, etc.) lors de constructions, d'agrandissements, de transformations ou de rénovations.

La création de surfaces dédiées aux activités, notamment dans les rez-de-chaussée, favorisera l'animation des espaces publics tout comme la diversification des activités économiques du centre-ville.

Le report du stationnement sur les parkings existants, en particulier le parking du Pré de la Tour, permettra de renforcer leur utilisation et d'améliorer leur rendement.

4.2. Dimension environnementale

Le développement des espaces urbains dans l'agglomération limite les surfaces construites en périphérie et préserve les espaces verts, la biodiversité, l'agriculture et les zones de délasserment.

L'accroissement de l'offre en logements au sein même de l'agglomération, couplé à des transports publics performants (pour la plupart déjà existants) réduit sensiblement l'étalement et la dispersion de l'habitat vers la périphérie. Cette vision d'ensemble contribue à modérer les trajets pendulaires des véhicules privés, sources de nuisances, dont souffre le centre-ville de Pully.

Le PQ vise une utilisation rationnelle du sol en permettant une densification d'un secteur du centre-ville extrêmement bien desservi par les transports publics. Il encourage le recours aux transports publics et aux modes de transports doux. La suppression du stationnement dans le périmètre au profit d'un espace vert augmentera le caractère végétal de l'îlot, tout en assurant la perméabilité des sols.

4.3. Dimension sociale

Le PQ permet la création d'un milieu adéquat à la vie urbaine moderne et durable.

La construction ou la transformation de bâtiments sera l'occasion d'améliorer la qualité des espaces urbains publics (amélioration de la perméabilité piétonne, animation des espaces publics, etc.) tout comme la qualité de l'offre en logements au centre-ville.

La création d'un espace vert au centre de l'îlot favorisera les rencontres entre les habitants du quartier, dans un cadre urbain agréable et apaisé.

5. Communication

Le PQ a fait l'objet d'une séance d'information publique le 9 novembre 2015 avant la mise à l'enquête publique du dossier. Des informations concernant le projet sont également disponibles sur le site Internet de la Ville dédié aux grands projets.

À ce stade, le projet ne nécessite pas d'actions supplémentaires de communication.

6. Programme de législature

Le PQ fait partie du programme de législature de la Municipalité, en soutenant ses objectifs suivants :

- Améliorer la cohésion du centre-ville, développer son attractivité et la qualité d'aménagement de ses espaces publics (O-10).
- Favoriser une mixité entre logements et emplois (O-11).
- Améliorer l'offre de transports publics, notamment dans le cadre des projets développés au sein de l'agglomération lausannoise, et inciter au transfert des transports individuels motorisés (TIM) vers les transports publics (TP) (O-12).
- Favoriser et renforcer les cheminements de mobilité douce (O-13).
- Favoriser l'implantation d'activités, en particulier dans les secteurs secondaires et tertiaire, afin d'augmenter le nombre d'emplois à Pully (O-19).

7. Conclusions

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

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N°08 - 2016 du 13 avril 2016,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

1. d'adopter le plan de quartier « Clergère Sud » et son règlement ;
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffres 3.3.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 13 avril 2016.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		Ph. Steiner

8. Annexes

- Plan de quartier et coupes
- Règlement