



Conseil communal

Commission permanente d'urbanisme

Rapport de la Commission permanente d'urbanisme

Préavis 08-2016

Adoption du plan de quartier 'Clergère sud' et de son règlement

Date 9 mai 2016

Heure 18h00 – 20h40

Lieu Damataire

Présents : **Jean-Marc Duvoisin, Alexis Bally, Philippe Diesbach, Pyrame Jaquet, Isabelle Krenger, Nicolas Leuba, Liliane Masson, Martial Ostertag, Roland Du Bois, Frank Ducret, Luc Jeanneret, Francine Medana et Nicole Panizzon**

Excusé : **Olivier Burnet**

Pour la DUE : **Martial Lambert Municipal, Philippe Daucourt, Chef de service, M. Chardonnens et M. Brechtbühl**

Président : **Gérard Mieli**

Introduction :

La création d'un plan de quartier pour le périmètre Clergère-Sud s'insère dans les objectifs du Masterplan du centre ville. De façon sommaire, ce PQ devrait permettre une densification mesurée de ce périmètre, de faciliter la mobilité douce en créant un chemin piétonnier entre le Château-Sec et Paudex, de requalifier le cœur du périmètre (actuellement plutôt glauque) en le végétalisant et en animant l'actuelle place de la Clergère par l'introduction de commerces et de services (médecins, garderies etc.) au rez-de-chaussée.

Ce périmètre est constitué de propriétés privées (à l'exception de la parcelle 25, maintenant vendue par la Commune à la propriétaire de la parcelle 24 et qui sera ensuite démolie).

L'état de ces bâtiments est en relativement mauvais état.

Actuellement de 4752 m² la surface de planchers passera à 9459 m² amenant l'indice d'utilisation du sol à 3.

L'ensemble des propriétaires a approuvé les objectifs, les termes et le règlement de ce PQ.

Présentation du projet :

En préambule, la commission a été invitée à une présentation du projet sous forme d'un Powerpoint. Il a été cependant relevé que l'utilisation d'images de synthèse n'offrait pas toujours une vision claire de l'effet désiré.

Discussion :

Sur un plan général, il a été noté que l'avenue du Prieuré dans son état actuel introduit le visiteur venant du Nord au centre du village historique de Pully et que l'ensemble sera alors rompu. Il est répondu la Clergère n'est pas intégrée dans le village tel que définit par le PGA. De plus, l'aspect visuel du bâti actuel n'est de loin pas de qualité. A l'exception de la propriété 21 recensée en note *3* qui sera conservée, les autres bâtiments n'offrent pas d'intérêt particulier (note *4*).

Il est également suggéré que le succès commercial de magasins situés au rez-de-chaussée n'est de loin pas assuré. Cette vision est combattue par l'exemple du restaurant Time Out qui est en train de réanimer la place de la Clergère.

Le PQ propose d'en faire un quartier 'sans voiture' en végétalisant la partie centrale du périmètre. Une partie de cette surface sera libre d'accès au public. La suppression de l'accès aux voitures (à l'exception de livraisons) a pour implication que les quelques places de parc maintenant disponibles au centre de l'îlot seront supprimées obligeant les résidents et leurs visiteurs à se garer sur le domaine public et, surtout au parking du Pré de la Tour (distant de quelques centaines de mètres). Il est noté que l'accès aux immeubles sera rendu plus difficile aux personnes handicapées même si ces personnes ne bénéficient généralement pas de véhicules privés. Il est également mentionné que si l'objectif du redéveloppement de ce quartier est d'augmenter à Pully la taille du parc de logements à loyers modérés, l'adjonction de places de parc augmente de façon substantielle le coût de chaque logement donc de son loyer.

Le concept de construire un parking souterrain a été discuté.

Oppositions :

La commission s'est ensuite penchée sur les trois oppositions déposées et auxquelles la Municipalité a répondu de façon globale.

Opposition de Mme Simone Collet. L'opposition est levée par 6 voix pour, 1 voix contre et 3 abstentions.

Opposition de Mme Nadia Privet. L'opposition est levée par 8 voix pour et 2 abstentions.

Opposition de M. Dominique Botti. L'opposition est levée par 7 voix pour et 3 abstentions.

Règlement du plan de quartier :

La commission a passé à l'étude du règlement du Plan de quartier 'Clergère Sud'. La discussion s'est portée sur la décision de la Municipalité d'offrir aux propriétaires actuels la possibilité de bénéficier d'une augmentation de l'indice d'utilisation du sol (l'amenant ainsi à 3) sans demander de compensation.

Il est dès lors proposé de modifier le règlement du PQ en introduisant, au chapitre 1 (Généralités) et sous sous-chapitre 1.1 (Buts) l'amendement suivant :

'Créer 20% de logements d'utilité publique en fonction de l'augmentation de la surface de plancher déterminée par rapport au règlement actuel'.

M. le Municipal Lambert informe la commission que, sans juger de la valeur d'un tel amendement, il apparaît qu'il n'existe aucune base légale permettant de l'intégrer au règlement. Le cas échéant, le nouveau règlement devra être à nouveau présenté au Canton.

Il n'est dès lors pas exclu qu'en cas de rejet le règlement doive être présenté à nouveau.

L'amendement est accepté par 6 voix pour 1 voix contre et 3 absentions.

Le règlement et son amendement sont acceptés.

Conclusions :

La Commission permanente d'urbanisme, par 7 voix pour et 3 abstentions, recommande au Conseil communal de Pully

1. d'adopter le plan de quartier 'Clergère-sud' et son règlement (amendé)
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffres 3.3

Pully, le 12 mai 2016

Pour la Commission permanente d'urbanisme

Gérard Mieli