



Conseil communal de la Ville de Pully

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

Préavis No 04-2023 - Adoption des modifications du plan d'affectation «Roches-Rochettaz», aménagement d'un cheminement piétonnier entre l'impasse du ch. des Roches et l'av. de Rochettaz, mise en séparatif et renouvellement des conduites industrielles

Crédit demandé CHF 1'226'000.00 TTC

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

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) s'est réunie le 29 mars 2023, de 18h30 à 21h45 à la salle de conférence du 1^{er} étage du bâtiment de la Damataire pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de son rapport sur l'objet cité en titre. Sous la présidence de M. Remo Kuonen, elle était composée de Mmes Sophie Cuendet du Roy, Carinne Domingos, Alexandra Freise, Nadia Privet, Pauline Tafelmacher et de MM. Olivier Burnet, David Contini, Roland Du Bois, Jean-Marc Duvoisin, Alexandre Machu, Yassin Nour, Philippe Slama, Patrick Du Bois (suppléant), Sébastien Lévy (suppléant).

Mmes Valentine Cardis, Odile Cuénoud Gonzales (suppléante) et MM. Olivier Constantin (suppléant), Leonardo Kardum (suppléant), Philippe Stern (délégué de la CoGes) étaient excusés.

L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet, Municipal, DUE, Vincent Chardonnens, adjoint DUE, et Fabio Meszaros, urbaniste, DUE.

1. CONTEXTE

Lors de sa séance du 25 septembre 2019, le Conseil communal a adopté le plan d'affectation «Roches-Rochettaz» (ci-après le PA) avec plusieurs amendements de son règlement (préavis N° 09-2019). Les amendements au règlement du PA, dont certains étaient susceptibles de toucher des intérêts dignes d'être protégés, ont fait l'objet d'un nouvel examen préalable et d'une enquête publique complémentaire, conformément à l'art. 41 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC).

A l'issue de ce nouvel examen préalable et pour répondre à la demande des services cantonaux, la Municipalité a apporté plusieurs modifications au PA avant sa mise à l'enquête complémentaire. Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter les modifications du règlement du PA.

2. OBJET

La Commission permanente d'urbanisme s'est ainsi déterminée sur les amendements soumis par la Municipalité au règlement du PA Roches-Rochettaz et sur la levée des oppositions adressées à la Municipalité. Les dispositions qui n'ont pas été modifiées sont considérées comme définitivement adoptées par le Conseil communal.

3. EXAMEN DES MODIFICATIONS DU REGLEMENT DU PA

Les articles ne faisant pas l'objet de commentaires ou de propositions d'amendement doivent être considérés comme adoptés.

Plusieurs articles ont fait l'objet d'adaptations purement juridiques qui découlent d'une mise en conformité avec l'évolution de la législation cantonale et fédérale demandées par le canton. Outre quelques demandes de clarification, ils n'ont suscité aucune discussion.

- La terminologie «plan d'affectation» a ainsi été introduite sans discussion aux articles 1 alinéa 1, 2 introduction, 3, 6, 9, 13 alinéas 1 et 2, 28 alinéa 1 et 31.

- Article 4:

Cette modification n'a aucune incidence sur la densité qui est prévue dans le PA, ni sur les droits à bâtir qui ont déjà été approuvés par le Conseil communal. L'article 15 LAT clarifie le fait qu'il s'agit d'une zone à bâtir. Cette adaptation a été souhaitée par le canton.

Décision: la modification est adoptée par 12 voix contre 1

- Article 7 alinéa 1 paragraphe 3:

Le canton n'exige plus ce genre de mesures, qui étaient exemplatives, dans les règlements, car il y a aujourd'hui beaucoup d'autres manières d'atteindre les normes visant le respect des limites de bruit. En fait, cette norme concernait le bâtiment qui a déjà été réalisé et qui respecte les exigences en matière de bruit sans vitrages en chicane.

Décision: la modification est adoptée à l'unanimité

- Article 16bis: *«Un cheminement piétonnier public Nord-Sud doit être aménagé conformément au tracé figuré sur le plan; son assiette définitive sera déterminée par un projet de détail.»*

Cette proposition de modification a suscité de nombreux échanges entre les membres de la commission. Le PA prévoit une obligation de faciliter les liaisons piétonnes indépendamment de la création du chemin piétonnier public. Ce dernier servira à la fois aux propriétaires et aux habitants du PA, mais également à tout tiers.

Certains estiment que le tracé du chemin piétonnier proposé correspond à la volonté exprimée par le Conseil communal, qu'il est efficient, rationnel, direct, logique et approprié à la configuration du terrain. D'autres considèrent qu'il contrevient à ladite volonté puisqu'il n'est notamment pas traversant, peu approprié aux besoins, onéreux, peu respectueux de la propriété privée en raison des nombreuses expropriations envisagées et qu'il fédère 80% des propriétaires du PA pour s'y opposer. Actuellement, toutes les propriétés du PA ont des accès directs et n'ont donc pas besoin de nouveaux chemins. En revanche, les 3 nouveaux bâtiments projetés auront besoin d'accès et sont très proches de l'avenue de Rochettaz. Alors, imaginer un tracé sur la bordure ouest du PA n'est pas approprié. Une variante a été discutée, mais elle n'a pas été chiffrée et aucune étude de faisabilité n'a été soumise. Par conséquent, examiner une variante impliquerait une étude coûteuse.

Il est relevé que les servitudes privées n'excluent pas la nécessité de passer par des expropriations puisqu'il faut envisager de créer des servitudes publiques qui n'existent pas actuellement. Certains membres de la Commission sont d'avis que l'obtention de servitudes publiques sur le chemin déjà existant donnant accès depuis l'avenue de Rochettaz à l'immeuble sis sur la parcelle 112 présenterait justement de nombreux avantages : d'une part, celui de ne pas devoir exproprier des propriétaires privés qui ont bâti il y a des années en aménageant leur intérieur sans possibilité d'anticiper la création future d'un chemin public piéton sur leur parcelle, et sans pouvoir ainsi faire le choix d'affecter les zones nuit

et jour en fonction de ce chemin. La Commune s'éviterait aussi ce faisant des procédures longues et coûteuses dont l'issue est par ailleurs incertaine. Puis celui de réutiliser une infrastructure existante sans devoir construire un nouveau chemin piéton, respectant mieux le principe de proportionnalité. D'autre part, cette solution présenterait l'avantage de diminuer sensiblement les coûts du chemin, voire même de les supprimer : en effet, il suffirait dans ce scénario de poursuivre le tracé du chemin piéton sur une longueur bien plus courte que le tracé actuellement proposé par la Municipalité, à savoir depuis l'angle sud-est de la parcelle 112 à travers la parcelle 114 du promoteur pour rejoindre le DP 54. Le promoteur devant de toutes façons aménager des chemins piétons entre ses bâtiments à construire sur ses parcelles 114, 113 et 117 pour rejoindre le DP54, la Commune pourrait aussi lui demander de mettre ces chemins à disposition pour le chemin piéton public.

L'administration indique à l'inverse que le choix de la variante ouest a notamment été motivée par le principe d'utilité. Plus on se rapproche du chemin des Roches, moins un cheminement piétonnier devient utile puisqu'il y a déjà un trottoir le long de ce dernier. Il est souligné que le tracé du cheminement piétonnier coïncide avec l'axe très important des infrastructures d'évacuation des eaux qui devront être assainies. De plus, ce cheminement servira bien au-delà du quartier en facilitant aussi une liaison plus directe entre le nord du périmètre du PA et la Clergère. Par ailleurs, il est rappelé que le délai de 12 ans pour faire valoir les droits à bâtir ne concerne que les parcelles encore non-construites.

Il est souligné qu'en 2021 un permis de construire a été refusé au propriétaire qui souhaitait implanter des bâtiments dans la zone constructible en raison de la préparation d'un PA. Ce refus est valable 2 ans et prend fin le 30 juin 2023. A partir de cette date les propriétaires pourront donc déposer une demande de permis de construire auquel la commune de Pully ne pourra certainement pas s'opposer et qui s'inscrira dans le cadre du RCATC (Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions) en vigueur, c'est-à-dire en dehors des exigences actuelles du règlement du PA.

Certains estiment qu'il serait regrettable de remettre en cause le traitement d'un amendement souhaité par le Conseil communal il y a 4 ans et qui répond plutôt bien à la volonté qui avait été exprimée et au développement de la mobilité piétonne. D'autres jugent que ce tracé qui est imposé ne correspond pas à la volonté exprimée en 2019 et qu'il ne bénéficie qu'au propriétaire concerné par le PA soumis.

Décision: la modification est adoptée par 8 voix contre 5

Vote sur l'ensemble: Le règlement du Plan d'affectation «Roches-Rochettaz» modifié comme indiqué ci-dessus est adopté par 8 voix contre 5.

4. Procédure

Opposition de Me Keller au nom des propriétaires de la PPE constituée sur la parcelle No 450 de Pully, sise av. de Rochettaz 10

Certains membres de la commission estiment que le chemin est disproportionné au regard des nombreux accès existants, de l'impact sur les ilots de fraîcheur, de la perméabilité du sol et du coût.

Décision: L'opposition est levée par 8 voix contre 5

Opposition de Me Bettems agissant au nom des propriétaires de la PPE constituée sur la parcelle N° 112, sise à l'av. de Rochettaz 14a

Des interrogations se manifestent à nouveau à propos de la proportionnalité de la mise en œuvre de ce chemin sachant qu'il va se situer à 4 mètres de la façade d'un bâtiment et à 2 mètres d'un balcon en surplomb. Globalement, les limitations imposées à des propriétaires sont jugées excessives par rapport aux bénéfices qu'apporterait ce chemin. Les arguments exposés dans cette opposition sont justifiés, notamment aussi compte tenu de la suppression d'ilots de fraîcheur, de l'imperméabilisation du sol, de la violation des nouveaux principes d'aménagement du territoire et de la réglementation à venir visant à traiter les PA de manière cohérente. Il est relevé que les bâtiments du périmètre ont été construits et acquis par les propriétaires sachant qu'il n'y avait pas de chemin dans cette zone et qu'aujourd'hui on leur impose des nuisances sous leur chambre à coucher par exemple.

Décision: L'opposition est levée par 7 voix contre 5 et 1 abstention

Opposition de Me Bruchez agissant au nom de Mmes et MM. Philippe Kuhn, Claude Françoise De Lattre-Maillet, Nicole Haulin, Catherine Amos, Catherine De Lattre et Julien Veillard, copropriétaires de la parcelle No 105, sise à l'av. de Rochettaz 16, de Mmes Manon et Yvonne Delisle copropriétaires des parcelles Nos 118 et 452, sise à l'av. de Rochettaz 18, Mme et M. Margrit et Fritz Lüscher, propriétaires de la parcelle No 451, sise à l'av. de Rochettaz 12 et de Mmes et M. Christiane et Pierre Pahud, Doris Ramet, Silvia Gaillard-Jakob, Alain Gillard et Brigitte Maillard, copropriétaires de la parcelle No 107, sise à l'av. de Rochettaz 16a

Décision: L'opposition est levée par 7 voix contre 5 et 1 abstention

Opposition de Mme et M. Margrit et Fritz Lüscher, propriétaires de la parcelle N° 451, sise à l'av. de Rochettaz 12

Certains estiment, comme les opposants, que ce plan n'apporte pas les réponses appropriées aux défis climatiques actuels et futurs, notamment à propos de la perméabilité du sol, car des parkings gigantesques sont prévus en sous-sol. On peut s'interroger sur l'orientation adoptée par l'administration communale plus généralement. Il est rétorqué que l'on ne sait pas du tout ce qui arrivera si un permis de construire conforme au RCATC en vigueur qui permet entre autres choses l'abattage de pratiquement tous les arbres situés actuellement sur ces parcelles et la perméabilisation d'une grande surface du terrain est octroyé. La révision du RCATC n'interviendra pas avant 5 à 6 ans et d'ici là, si un moratoire ne peut être imposé rapidement des permis de construire conformes au règlement actuel pourraient parfaitement être déposés et délivrés. En résumé, soit on contraint les promoteurs à respecter le PA soumis qui est plus favorable que le RCATC ou on laisse faire avec le risque d'avoir des projets similaires à ceux actuellement dénigrés.

Décision: L'opposition est levée par 7 voix contre 5 et 1 abstention

Oppositions de Mme Sandra Paz et consorts, propriétaires des parcelles Nos 443, 4641, 4027, 118, sises au ch. des Roches 9,11,15 et à l'av. de Rochettaz 18

Décision: L'opposition est levée par 7 voix contre 5 et 1 abstention

5. Conclusions

La Commission permanente d'urbanisme recommande, par 7 voix contre 5 et 1 abstention, au Conseil communal d'adopter les chiffres 1, 2 et 3 des conclusions du Préavis no 04-2023.

Pully, le 5 avril 2023

Pour la Commission, le président

Remo Kuonen