



Conseil communal de la Ville de Pully

# Rapport de la commission ad-hoc Préavis 04-2023 au Conseil communal de la Ville de Pully

**Préavis 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.**

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

La Commission ad-hoc s'est réunie le 5 avril 2023, de 18h30 à 21h45 sur le site du plan d'affectation (PA) Roches-Rochettaz puis à la salle de conférence du 1er étage du bâtiment de la maison Pulliérane pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de son rapport sur l'objet cité en titre.

Sous la présidence de M. Frederic Anken, elle était composée par Isabelle Farkas, Anne Gumy, Denise-Elise Haramis, Roland Du Bois, Rihab Hammami, Stephan Margelisch, Adrien Saxer et Dimitri Simos. La commission est au complet.

L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet et ses équipes (Thierry Lassueur, Chef de Service DTSI, Vincent Chardonnens, adjoint au chef de Service DUE, un urbaniste et le responsable des réseaux, M. Mark Zolliker était excusé.

## 1. CONTEXTE GENERAL

Lors de sa séance de septembre 2019, le Conseil communal de Pully a accepté le préavis 09-2019 concernant l'adoption du plan d'affectation de Roches-Rochettaz et renouvellement des infrastructures de l'impasse du chemin des Roches. Au cours de cette séance un amendement a été acceptée par le conseil communal comme suit :

### **Article 16 bis - Cheminement piétonnier public**

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

---

L'objectif de cette commission est d'étudier le préavis 04-2023 qui décrit le projet de détail soumis par la municipalité afin de mettre en œuvre la volonté du Conseil communal consacrée par cet amendement.

## 2. PRE SEANCE

Afin d'aviser le projet avec une vision concrète, la commission est convoquée à 18h30 sur le site du prochain PA et de son futur chemin piétonnier. La municipalité et ses équipes est invitée à détailler le tracé du projet ainsi que les choix stratégiques qui ont été opérés afin de rédiger ce préavis.

Dans une ambiance de course d'école, la commission découvre le futur projet et son tracé. Le projet prendra lieu sur la partie ouest du plan de quartier sur la partie adjacente au quartier limitrophe. Ce choix est justifié par l'utilisation de terrains déjà en propriété de la commune, ceci afin de minimiser les nouvelles emprises ou expropriations et de profiter de ces travaux pour mettre en séparatif une partie des conduites industrielles. Quelques moindres travaux concernant l'électricité viendront s'y greffer.

Pour éviter l'empiètement sur les parcelles privées, la visite se fait en deux parties, tout d'abord par le bas, à l'impasse des Roches. Après un court trajet de quatre minutes sur le trottoir existant, le haut de la zone est à son tour ausculté afin de détailler la partie nord du tronçon.

Quelques premiers commentaires émanent de la commission. Ces remarques concernent la forte pente dans l'impasse des Roches, la proximité du parcours projeté avec les immeubles existants, la difficulté des travaux nécessaires pour réaliser le chemin dans la partie nord et la proposition d'un parcours alternatif qui relierait par le centre du PA l'impasse des Roches à l'impasse de Rochettaz qui existe déjà sur la partie nord du PA.

Il est objecté par la municipalité que le projet tel que retenu permet de combiner des travaux nécessaires à long terme sur les canalisations avec la construction du chemin demandé par l'amendement au préavis sur le PA. En outre, l'impasse située au nord du plan de quartier est du domaine privé et ne serait que difficilement expropriable.

## 3. SEANCE

Après une courte marche, la commission se réunit à la maison pulliérane afin de commencer la séance proprement dite.

Le président ouvre la séance en demandant à la municipalité ce qu'il adviendrait du PA en cas de refus de ce préavis. Même si rien n'est gravé dans le marbre, il semble que le scénario le plus probable soit l'abandon de ce plan d'affectation. Les conséquences seraient le développement du projet initial par le promoteur dans les droits à bâtir existants. La municipalité précise que ce n'est pas la solution privilégiée, en particulier parce que la protection du cordon boisé ainsi que la bonne circulation dans le quartier, ne seraient pas garanties.

Un tour de questions et interventions suit. Les principaux thèmes abordés sont la nécessité de développer la mobilité douce au sein de la commune, l'importance stratégique d'avoir un chemin nord-sud enfin de mieux protéger les flux de piétons, la densité de ce flux qui semble

être faible ainsi que la possibilité d'avancer le calendrier des travaux de canalisations qui seront de toute façon nécessaires dans les prochaines années.

Toutefois, il est également relevé que dans ce projet la collectivité subventionne un chemin piéton afin de garantir l'aménagement d'un plan d'affectation, PA qui selon plusieurs membres de la commission ne profiterait qu'à un seul propriétaire. En effet, seules quelques parcelles ne sont pas encore construites et de nombreux propriétaires ne souhaiteraient pas utiliser leurs nouveaux droits à bâtir. Il est également relevé que, de l'avis de certains membres de la commission, les finances de la commune sont exsangues et qu'il n'est pas forcément nécessaire d'ajouter un crédit de 1'226'000 francs dans un contexte de déficit pour un ratio coût/bénéfice perçut comme trop faible. Il est finalement observé, toujours de l'avis de certains membres, que ce chemin empiéterait de façon importante les propriétés existantes, créant des nuisances pour les riverains en plus de la création d'emprises ou d'expropriations.

#### **4. ETUDE DU PREAVIS**

La commission est jugée compétente pour étudier les points 2, 3, 4 et 5 du préavis. En effet, les autres points sont avisés par la commission des finances et la commission de l'urbanisme. Il est à relever que la commission des finances a avisé négativement, alors que la commission d'urbanisme à quant à elle donné son avis positif sur l'acceptation du préavis.

La commission relève que le choix du tracé bien que probablement pragmatique ne semble pas opportun. Des doutes ont en particulier été émis sur la partie nord du tracé. Les raisons principales de ces doutes étant que les travaux engagés sont très importants, la création de nombreuses emprises et le coût total très important. En outre, le fait que ce parcours évite les parcelles des propriétaires qui bénéficieraient le plus de ce plan d'affectation engendre un fort questionnement moral à une forte minorité de la commission.

Toutefois, la DTSI a révélé que la réfection des conduites existantes serait nécessaire à long terme. Que dans le cadre de ces travaux des emprises de chantiers importantes seraient à réaliser et que dès lors que ces emprises étaient nécessaires l'opportunité d'y inscrire le tracé avait semblé évident à la DJE et à la DTSI.

Une longue discussion technique prend lieu afin de détailler les tenants et aboutissants de ce projet et des travaux projetés. Cette discussion, au demeurant très intéressante, ne soulève pas d'objection majeure au sein de la commission. Il est en particulier relevé que le projet de la commune est très bien détaillé et que les compétences respectives des membres de la commission ne permettent pas de remettre en question les choix techniques et les explications données par ce préavis.

Même si la nécessité d'effectuer des travaux sur les canalisations existantes n'est pas remise en question, plusieurs voix s'élèvent pour exprimer l'opinion que l'avancement de ces travaux n'est pas forcément nécessaire dans un contexte de restrictions financières et que ceux-ci pourraient être décalés de plusieurs années, sans empêcher la création du chemin dans l'immédiat, mais évitant des investissements importants. Le même raisonnement domine le débat sur les travaux liés au réseau d'électricité basse tension. Le détail des coûts, ne soulève pas de questions majeures, les discussions portant plutôt sur le montant total. Une proposition d'un conseiller de réduire le crédit total est rapidement étudiée. Celle-ci est refusée car elle ne semble pas lever les oppositions des commissaires sur le principe de cheminement.

---

## 5. ÉTUDES DES OPPOSITIONS

Il est relevé que la plupart des oppositions concernent des requérants qui habitent à l'intérieur du plan d'affectation. Ceci est surprenant du point de vue de la commission car ces requérants devraient être bénéficiaires de l'augmentation des surfaces à bâtir. Cela tendrait à démontrer que les bénéfices du plan d'affectation ne sont pas suffisants pour justifier les négativités engendrées par ce chemin. Une rapide discussion sur le « nymbism », concept anglo-saxon pouvant être résumés comme « not in my backyard » qui signifie que les gens ne sont jamais satisfaits par un projet qui les impacte, tente de relativiser ces nuisances.

Les oppositions traitant dans les grandes lignes des mêmes motifs, le président décide de mener une discussion générale sur les oppositions avant un vote individuel sur celles-ci. Ces oppositions peuvent être résumées comme un excès de densification, des nuisances engendrées par le chemin (passage, bruit, lumières...), un faible intérêt public et un coût important pour la collectivité alors que seules quelques parcelles du PA en seraient bénéficiaires.

Il est toutefois relevé que l'intérêt public est consacré par l'amendement du Conseil communal de septembre 2019. Ce Conseil étant le représentant démocratique de l'intérêt public, il n'y a donc pas lieu de remettre en question l'intérêt public par ces mêmes membres du Conseil communal.

Concernant les autres motifs d'opposition, en particulier la proximité par rapport aux immeubles existants, une large minorité pense que ces nuisances sont surévaluées. En particulier le trafic piétonnier sur ce chemin devrait être faible, les vélos seront strictement interdits et il ne devrait pas y avoir de trafic nocturne. Le vote sur les oppositions peut avoir lieu.

Opposition 5.3.2 : Non levée

Opposition 5.3.3 : Non levée

Opposition 5.3.4 : Levée

Opposition 5.3.5 : Non levée

La majorité de la commission exprime que les réserves des opposants sont fondées.

## 6. AMENDEMENT

Un amendement visant à entériner le fait que le chemin soit perméable est proposé à la commission. Cet amendement devrait garantir que les vélos ne fréquenteront pas ce chemin, évitera un bétonnage supplémentaire et inutile de la ville et réduira les nuisances sonores.

La municipalité précise que ce chemin sera de toute façon perméable. La commission juge toutefois qu'être inutilement précis est moins dangereux que de rester évasif. L'absence de tracé défini dans l'amendement de septembre 2019 est donné en contre-exemple.

Cet amendement est accepté à 6 voix contre 2 et 1 abstentions. La conclusion numéro 2 de ce préavis serait ainsi amendée de la façon suivante :

2) d'adopter le projet de cheminement piétonnier **perméable** entre l'impasse du ch. des Roches et l'av. de Rochettaz en confiant à la Municipalité l'acquisition des servitudes de passage public indispensables à la réalisation du projet au moyen si nécessaire de procédures d'expropriation formelles.

## **7. VOTE SUR LE PRÉAVIS**

Après un rapide tour de table sur les dernières questions relatives au préavis, il est procédé au vote final.

**Le préavis est refusé par 5 voix contre et 4 voix pour.**

Les principales raisons de ce refus sont le coût du projet, la faible utilité perçue par ce chemin, les nombreuses emprises ou expropriations nécessaires, l'impact sur les riverains, ainsi que la prise en charge par la commune des coûts alors qu'une plus-value constructible importante est offerte aux propriétaires.

Une forte minorité considère toutefois que ce chemin amène une forte plus-value pour la circulation nord-sud. En particulier, les trottoirs existants sur Roches et Rennier ne sont pas agréables pour les piétons. Il s'agit en outre d'un axe structurant manquant à la mobilité douce. Finalement, selon cette minorité le projet est adapté et les coûts limités du fait de la nécessité des travaux sur les canalisations.

Pour la Commission  
Frederic Anken  
Président  
Pully, le 17 avril 2023