

**RAPPORT AU CONSEIL COMMUNAL DE LA VILLE DE PULLY**  
**Séance du Conseil du mercredi 4 juin 2014**

**Préavis 11/2014 Demande de Crédit pour l'élaboration  
du plan de Quartier « Vallon de la Paudèze »  
Crédit demande CHF 350'000.-**

La Commission ad hoc chargée d'examiner ce préavis s'est réunie le mercredi 4 juin 2014 dans les bureaux de la Damataire.

Elle était composée de

Messieurs                      Philippe Diesbach  
   Frank Ducret  
   Jean-Marc Duvoisin  
   Adriano Franscini  
   Alexandre Freise  
   Gérard Mieli  
   Bernard Montavon  
   Eugène Roy

Président                      Roland du Bois

La Municipalité était représentée par

Messieurs                      Martial Lambert, municipal DUE  
   Philippe Daucourt, chef de service DUE  
   Vincent Chardonnes, adjoint au chef de service.

Nous les remercions pour les informations et les réponses apportées aux différentes questions posées.

**1. Introduction**

Le Vallon de la Paudèze est un des derniers secteurs du centre de Pully qui permet le développement d'une zone d'habitation, d'artisanat et d'équipement sportif.

Le préavis a pour but de réaliser au plus vite un plan de quartier et de permettre la réalisation de logements à loyer abordable (Préavis d'intention 05-2012). Cet objectif reste prioritaire dans le cadre du programme de législature de la Municipalité.

**2. Programme et périmètre concernés**

Le périmètre concerné est délimité dans une zone sud sans tenir compte des surfaces attribuées aux équipements sportifs.

Une étude préalable a déjà été réalisée, elle avait pour but de définir les scénarios d'accessibilité, de flux de trafic, de stationnement et de nouvelles formes de bâtiments et d'implantation, respectant les objectifs de densification.

Le montant de cette première étude est de Fr. 48'400.-.

Les études prévoient un accès nord par la route existante qui sera aménagée pour un double sens et, en partie sud, par le goulet du Viaduc.

La densification se situera dans une fourchette de CUS entre 1 et 1.5 – la volonté de la Municipalité fixe une moyenne située entre 1.3 et 1.4.

20'000 m<sup>2</sup> de planchers bruts, soit environ 150 appartements, sont envisagés dans cette zone.

### **3. Questions et réponses**

De nombreuses questions ont été posées lors de notre séance qui ont trait essentiellement aux points suivants :

#### **3.1 Périmètre d'implantation**

Dans les premières études, l'ensemble du Vallon de la Paudèze était concerné. A la question du pourquoi la zone des infrastructures sportives n'est pas incluse dans le périmètre de l'étude, la réponse apportée par notre Municipal est la suivante :

Les objectifs de développement du football et du tennis ne sont pas encore bien définis et, selon les derniers besoins du Tennis club, le plan d'extension partiel « Paudèze » est encore d'actualité.

De plus, la Municipalité pourrait présenter ultérieurement un plan de quartier de la zone sportive permettant la réalisation de bâtiment et structure sportive couverte, en fonction des besoins des sociétés sportives concernées.

A la question d'un commissaire pour le moratoire de la LAT (Loi sur Aménagement du Territoire) et le risque de blocage, notre Municipal a affirmé que toute cette zone n'est pas concernée.

#### **3.2 Accès routier au plan de quartier**

L'étude d'accessibilité au plan de quartier mentionne 2 accès possibles soit au nord par le chemin d'accès au Centre sportif et, au sud, par le goulet existant sous le viaduc au ch. des Anciens-Moulins. Si en partie nord l'aménagement de l'accès peut être effectivement réalisé pour une circulation dans les 2 sens, il n'en va pas de même dans le goulet de la partie sud qui ne permet la circulation des véhicules que dans un sens, probablement réglé par des feux en alternance. Il apparaît donc à la commission qu'il est nécessaire d'effectuer une étude pour les besoins de circulation dans la zone sud, les places d'attente depuis le carrefour de la Damataire étant très limitées. Est-il vraiment nécessaire de maintenir le hameau des Anciens-Moulins répertorié au recensement architectural en classe 3 ?

Il est important de rappeler que le Plan de Quartier prévoit 150 logements et, qu'aux heures de pointe, ce ne sera pas moins de 70 véhicules supplémentaires qui utiliseront ces accès ou sorties.

N'est-il pas possible d'envisager un troisième accès par le chemin des Plataires au travers de deux propriétés privées ? Cette solution n'a pas été étudiée.

#### **3.3. Incidences foncières**

Une des grandes préoccupations de notre commission a été de savoir dans quelle mesure les coûts des Études et des infrastructures, nécessaires au plan de quartier seront répercutés sur les propriétés privées. Notre Municipal mentionne qu'aucune décision n'a été prise avec les propriétaires privés à ce sujet mais que cette éventualité

leur est connue. Un commissaire rappelle que ceux-ci vont profiter d'une densification importante qui devrait quasiment doubler la surface de plancher brut utile.

La commission ad hoc émet donc un vœu : que la Municipalité étudie la répartition de tous les coûts engendrés par ce projet et répercute, sous forme par exemple d'une charge foncière, les coûts engendrés par le PQ et pondère ceux-ci en fonction de la qualité des appartements et de leur affectation (vente en PPE, logements à loyer abordable, etc.).

#### **4. Coût du projet**

Fr. 130'000.- ont déjà été dépensés pour une étude de faisabilité pour l'urbanisation du Vallon de la Paudèze. Entre-temps, les directives cantonales et la politique du logement de la Commune de Pully prévoyant une densification des zones urbaines remettent en question une partie de ces premières études et rendent des compléments indispensables.

Une partie des membres de notre commission estime les coûts de cette nouvelle étude trop importants et, à la question de l'attribution des mandats, il a été répondu que ceux-ci ont été attribués à ce jour de gré à gré.

De ce fait, un amendement est proposé aux conclusions de ce préavis qui a la teneur suivante :

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'étude d'un montant maximum de Fr. 350'000.- pour l'élaboration du plan de quartier « Vallon de la Paudèze » et de procéder à un appel d'offres des mandataires sur invitations.

#### **5. Remarques**

Au regard des nombreuses questions posées, et à la présence importante de membres de la CPU (Commission permanente de l'urbanisme) dans le cadre de cette commission ad hoc, il paraît évident qu'il est nécessaire de communiquer et d'informer la CPU au fur et à mesure de l'élaboration des études du plan de quartier et de transmettre une information sur les options choisies.

#### **6. Vote**

Le vote de la commission est le suivant :

- |   |  |
|---|--|
| - Vœu concernant la taxe foncière :               | 7 voix pour 2 abstentions              |
| - Amendement concernant l'octroi des mandats :    | 6 voix pour 3 abstentions.             |
| - Conclusion du préavis avec vœux et amendement : | 5 voix pour, 3 contre et 1 abstention. |

#### **7. Conclusions**

Vu le Préavis municipal, et vu le préavis de la commission des finances, votre commission vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Municipaux, d'accepter le Préavis No 11/2014 en confirmant le vœu sur les incidences foncières et l'amendement proposé à l'article 1 de la décision municipale.

Roland du Bois  
Président de la commission