



Conseil communal de Pully
Préavis No 25 – 2015 Approbation du plan de quartier ‘Roches-Rochettaz’
Renouvellement des infrastructures de l’impasse du Ch. des Roches
Crédit demandé CHF 844'550.00
Rapport de la commission permanente d’urbanisme

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La CPU s’est réunie à deux reprises, les 3 et 16 novembre à la Damataire.

Lors de la séance du 3 novembre les Conseillères Isabelle Krenger, Liliane Masson, Nicole Panizzon et les Conseillers Michel Aguet, Alexis Bally, Philippe Diesbach, Roland du Bois, Jean-Marc Duvoisin, Pyrame Jaquet, Nicolas Leuba, Martial Ostertag, Oscar Pfister, Rocco Gianuzzi, Nicolas Leuba, Martial Ostertag et Oscar Pfister sous la présidence de Gérard Mieli.

Nous avons été reçus par M. le Municipal Lambert accompagné de Messieurs Daucourt et Chardonnens pour la DUE et de Monsieur Meylan pour la DTSI. Nous les en remercions.

Cette séance a été traitée comme séance d’information concernant le PQ Roches-Rochettaz’ et les aspects techniques des travaux de l’impasse du Ch. des Roches.

La Commission a souligné les difficultés de traiter de ce préavis prenant en considération le fait que deux dicastères (la DUE et la DTSI) étaient impliquées et que deux commissions séparées rapporteraient au Conseil.

Il fut décidé que la CPU se réunirait à nouveau le 16 novembre afin de rapporter sur le préavis 25-2015.

Lors de la séance du 16 novembre les Conseillères Isabelle Krenger, Liliane Masson, Francine Medana, Nicole Panizzon et les Conseillers Michel Aguet, Alexis Bally, Roland du Bois, Frank Ducret, Jean-Marc Duvoisin, Rocco Gianuzzi, Pyrame Jaquet, Nicolas Leuba, Martial Ostertag et Oscar Pfister sous la présidence de Gérard Mieli.

Nous avons été reçus par M. le Municipal Lambert accompagné de Messieurs Daucourt et Chardonnens pour la DUE et de Monsieur Lassueur pour la DTSI. Nous les en remercions.

Il fut décidé que l’aspect technique de l’impasse du Ch. des Roches ne serait traitée que partiellement puisqu’ayant fait l’objet d’une commission ad ‘hoc.

Un montage photographique représentant l’impact des nouvelles constructions potentielles a été présenté à la commission mais n’a pas fait l’unanimité quant à son rôle.

En guise d'entrée en matière, des objections sur ce plan de quartier ont été amenées dans la discussion. On peut les résumer de la façon suivante :

- Densification excessive
- Une majorité (en surface) des propriétaires est opposée au PQ
- Communication de la Municipalité déficiente
- Absence de compensation pour la plus-value des propriétaires actuels
- Financement par la Commune d'un PQ dont les seuls bénéficiaires sont les propriétaires actuels

A certains de ces points il fut répondu que :

- La densification allant jusqu'à 1.25 IUS est certes élevée mais est compatible à celle définie pour une zone urbaine
- Les propriétaires ont été invités à deux présentations (avec PV) et une séance d'information. La municipalité estime que le niveau de communication est suffisant
- La Municipalité avait préalablement décidé que tous les PQ situés dans ce centre de Pully seront entièrement financés par le Commune.

Les remarques et les réponses ayant été notées, la commission a passé à l'étude du préavis.

Certains points ont été relevés :

2.2.5 Mobilité. Il apparaît que le volume de travaux (700 mouvements de véhicules par jour) est trop élevé pour pouvoir être absorbé par l'Impasse de Roches. Les travaux permettront la construction d'un trottoir (non existant aujourd'hui). Il est cependant admis que deux véhicules ne pourront se croiser si le trottoir est occupé.

3.2.1.1 Estimation du coût des travaux. Frais notariés pour acquisitions de terrains CHF 22'000.00. Il semble que ce montant est nettement en excès de ce qui paraît raisonnable (coût d'acquisition CHF 6'000.00). En réponse à nos questions, M. Lassueur nous a fourni les précisions suivantes :

Les CHF 22'000.00 ne se limitent en effet pas à des frais notariés, mais incluent pour une bonne part des frais de géomètre. Dans le détail : 6'000.- pour l'achat des emprises + 2'500.- de notaire pour les emprises + 11'000.- de frais de géomètre (cadastration, points limites, réalisation du chantier, etc.) + 2'500.- de notaire pour l'établissement des diverses servitudes relatives aux nouvelles canalisations.

3.2.3.1 Le montant des prestations du personnel du réseau concerné est estimé à CHF 10'000.00, auquel s'ajoutent CHF 1'200.00 pour les prestations du personnel du bureau technique.

En réponse à nos questions, M. Lassueur nous a fourni les précisions suivantes :

Le montant des prestations du personnel du réseau pour les travaux d'éclairage public, qui est donné à titre d'information et n'a donc pas d'incidence sur le crédit demandé, ne se monte en effet pas à CHF 10'000.00, mais à CHF 2'500.00.

Après avoir passé en revue les aspects techniques du préavis, la commission a procédé à l'étude des oppositions. Il doit être noté que l'ensemble de ces oppositions et de ces réponses comprenaient 98 des 122 pages du préavis. De plus, les mêmes arguments pouvaient se trouver dans plusieurs oppositions. Le travail de la commission s'est trouvé grandement facilité par le travail du M. Zappelli qui avait présidé la commission ad hoc et qui nous a fourni une synthèse des diverses oppositions. Il en est ici remercié. Chaque argument a été passé en revue. Finalement, et après avoir informé les

commissaires que les membres suppléants ne pouvaient voter que s'ils représentaient un membre absent, il fut décidé de ne pas entreprendre une discussion de chaque opposition mais de passer au vote de chaque conclusion qui étaient toujours la même, à savoir, 'La Municipalité propose de lever cette opposition'.

4.1.3. Opposition de Me François Roux, avocat, agissant au nom de 18 propriétaires

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.4. Opposition de Me Estoppey pour M. Jean-Baptiste Dembreville et Mme Marie Sallois

Dembreville, copropriétaires de la parcelle n°483 (av. de Rochettaz 14)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.5. Opposition de M. et Mme Jean-Paul et Nicole Gardette, domiciliés sur le fonds n o 443 (ch. des Roches 9)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.6. Opposition de Mmes Jacqueline Challand, Anne-Marie Labarinas, Sylvia Mottet et de MM.

Allido Casarsa, Nicolas Gardette, Francesco Guidetti, copropriétaires du fonds no 443 (ch. des Roches 9)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.7. Opposition de Mme Lucienne Hubler, M. et Mme Frédéric Pfyffer et Azucena Garcia Pfyffer, M.

et Mme Daniel Vuffray et Nadine Vuffray Honegger, M. Yannick Mousquès, Mme Marie-Claire

Fournier, M. et Mme Robert et Carole Novello, copropriétaires du fonds no 4027 (ch. des Roches 15)

et de M. Benjamin Vuffray, domicilié sur le fonds no 4027 (ch. des Roches 15)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.8. Opposition de M. Bernhard Gerth, Mme Geneviève de Wolff Gerth et Mme Monique Félix,

domiciliés à l'av. de Rochettaz 18

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.9. Opposition de Mmes Odile et Catherine Stucki, M. et Mme Carlos Jesus Nogueira et Cecilia

Nogueira Ferreira, M. et Mme Claude et Simone Gerber, M. et Mme Gabriele et Luisa Bassi, M. et

Mme Jérôme et Jacqueline Vodoz, M. Darius Zirakzadeh et M. Michel Pasquier, copropriétaires du

fonds No 4641 (ch. des Roches 11)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.10. Opposition de MM. Eric Jéquier, Mme Mireille Jéquier, M. Vincent Jéquier, Mme Yolande

Lefebvre Jéquier et de Mme Martine Chiaradia, copropriétaires du fonds no 450 (av. de Rochettaz 10)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.1.11. Opposition du Dr Sylvia Mottet, exploitant un cabinet de pédiatrie sur le fonds n o 443 (ch. des Roches 9)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.2.3.1. Opposition de Mmes Jacqueline Challand et Anne-Marie Labarinas, administratrices de la PPE Résidence Lamartine A, ch. des Roches 9 (opposition collective, 6 opposants)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.2.3.2. Opposition de Mmes Odile et Catherine Stucki, M. et Mme Jérôme et Jacqueline Vodoz, M. et

Mme Carlos Jesus Nogueira et Cécilia Nogueira Ville de Pully – Préavis N° 25 - 2015 Page 4 / 122

Ferreira, M. Dariush Zirakzadeh, M. et Mme Claude et Simone Gerber, M. et Mme Gabriele et Luisa

Bassi et M. Michel Pasquier, PPE Résidence Lamartine B, ch. des Roches 11 (opposition collective, 12 opposants)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.2.3.3. Opposition de Mme Lucienne Hubler, M. et Mme Frédéric Pfyffer et Azucena Garcia Pfyffer,

M. et Mme Daniel Vuffray et Nadine Vuffray Honegger, M. Yannick Mousquès, Mme Marie-Claire

Fournier, M. et Mme Robert et Carole Novello, copropriétaires du fonds no 4027 (ch. des Roches 15)

et de M. Benjamin Vuffray, domicilié sur le fonds no 4027 (ch. des Roches 15)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.2.3.4. Opposition de Me Estoppey pour M. Jean-Baptiste Dembreville et Mme Marie Sallois Dembreville, copropriétaires de la parcelle n°483 (av. de Rochettaz 14)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

4.2.3.5. Opposition de M. Philippe Kuhn, M. et Mme Francis et Françoise de Lattre, Mme Nicole Haulin, Mme Catherine Amos, Mme Catherine de Lattre, M. et Mme Paul et Monique Nasch, copropriétaires de l'immeuble à l'av. de Rochettaz 16, de M. et Mme Pierre et Christiane Pahud, Mme Brigitte Maillard, Mmes Martine et Françoise Genoud, M. et Mme Alain et Silvia Gaillard, M. et Mme Gilbert et Doris Ramet copropriétaires de l'immeuble à l'av. de Rochettaz 16A, de Mmes Manon et Yvonne Delisle, Av. de Rochettaz 18, de M. et Mme Fritz et Margit Lüscher, av. de Rochettaz 12 (opposition collective, 21 opposants)

L'opposition est levée par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

La commission a ensuite passé à l'étude du règlement du plan de quartier 'Roche/Rochettaz'. Chaque article est passé en considération et trois amendements ont été proposés :

Article 11. Places de stationnement Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 281.

L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans des garages souterrains.

Des places de stationnement...

remplacé par

Article 11. Places de stationnement Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 281.

L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans des garages souterrains **y compris pour les visiteurs.**

Des places de stationnement...

Cet amendement est approuvé à l'unanimité

Deux amendements proposant de ramener L'indice d'utilisation du sol à 0.9 pour les aires A et B sont déposés. Avant que le vote ne soit pris, le représentant de la Municipal informe la Commission qu'en cas d'acceptation de cet amendement, il est probable que la Municipalité décide de retirer le préavis.

Chapitre 2 Aire de construction A

Article 26. Surface de plancher déterminante L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,25.
remplacé par

Article 26. Surface de plancher déterminante L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de **0.9.**

Cet amendement est accepté par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

Chapitre 3 Aire de construction B

Article 28. Surface de plancher déterminante L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,15.
remplacé par

Article 28. Surface de plancher déterminante L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de **0.9.**

Cet amendement est accepté par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention

Le règlement est accepté par 6 voix pour et 4 voix contre

Finalement la commission a passé au vote des conclusions du préavis 25-2015.

Conclusions :

Le Conseil communal de Pully,
vu le préavis municipal N° 25-2015 du 14 octobre 2015,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet,
vu le préavis de la Commission d'urbanisme,
vu le préavis de la Commission des finances,
décide

1. d'adopter le PQ « Roches-Rochettaz » concernant les terrains compris entre l'av. de Rochettaz, le ch. des Roches et l'impasse du ch. des Roches (domaine public 54) ;
2. d'abroger du PGA, les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions et observations maintenues du PQ « Roches-Rochettaz » et de son règlement ; sous réserve de l'acceptation des 3 points ci-dessus :
4. d'adopter le projet de mise en séparatif, de renouvellement des conduites industrielles, de création d'un trottoir et de réfection de la chaussée de l'impasse du ch. des Roches, soumis à l'enquête publique du 25 avril au 25 mai 2015 ;
5. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 844'550.00 TTC destiné à couvrir les frais nécessaires à la réalisation de ces travaux, montant à prélever sur les disponibilités de la bourse communale ;
6. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions et observations maintenues du projet de l'impasse du ch. des Roches ;
7. d'autoriser la Municipalité à procéder à l'amortissement de ces dépenses selon les modalités suivantes :
 - a) par annuités égales sur 20 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'électricité basse tension ;
 - b) par annuités égales sur 20 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau d'éclairage public ;
 - c) par annuités égales sur 30 ans au maximum et comptabilisées dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau routier.

En conclusion, la Commission permanente d'urbanisme par 5 voix pour 4 voix contre et 1 abstention vous propose d'accepter ce préavis.

Pully, le 17 novembre 2015

Son Président :
Gérard Mieli