



Rapport au Conseil communal de Pully

Sur le Préavis 25/2015 relatif à l'approbation du plan de quartier « Roches-Rochettaz » et le renouvellement des infrastructures de l'impasse du chemin des Roches. Crédit demandé CHF 844.550.-

Madame la Présidente, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

I. Préambule

La Commission ad hoc chargée d'étudier le Préavis 25/2015, présidée par Pierre Zappelli, était en outre composée de Mesdames Edith Carey, Anne Ganty, Anne Schranz, qui remplace Madame Simone Collet, Lena Lio, qui remplace Monsieur Philippe Diesbach, et de Messieurs Fred Oscar Pfister, Pyrame Jaquet, Jean-Marie Marlétaz et Pascal Pfister. Elle s'est réunie le mercredi 4 novembre 2015 de 18h30 à 21h15 dans la salle de conférence de la Damataire.

Nous avons été reçus par Monsieur le Conseiller municipal Martial Lambert. Il était accompagné de Messieurs Philippe Daucourt, Chef du Service de l'urbanisme et de l'environnement de la ville de Pully, Vincent Chardonnens, adjoint au Chef du service de l'Urbanisme, responsable de l'aménagement du territoire. La DTSI était représentée par Messieurs Jean-Luc Meylan, adjoint au chef du service des travaux, et Benjamin Vaudroz, chef de projet auprès de la direction des travaux.

Monsieur Martial Lambert expose les grandes lignes du Préavis et les illustre par la projection de diapositives. Ses explications sont complétées par celles de Monsieur Philippe Daucourt principalement, pour le volet relatif au Plan de Quartier (ci-après : PQ), et par Monsieur Jean-Luc Meylan principalement pour celui qui concerne le Renouvellement des infrastructures de l'impasse du chemin des Roches.

La Commission observe qu'elle est saisie d'un préavis comportant 2 volets : d'une part, le PQ lui-même, à examiner quant à son principe et à ses objectifs, ainsi que son règlement du PQ « Roches-Rochettaz », qui fait l'objet d'un document séparé, d'autre part, le projet de renouvellement des infrastructures de l'impasse du chemin de Roches, dont l'adoption dépend de celle du PQ.

II. Plan de Quartier et Règlement (chiffres 1-3 du Préavis)

La Commission se penche rapidement sur l'historique du projet, puis il est passé à l'examen des objectifs et des caractéristiques du PQ.

Celui-ci vise à la densification du périmètre. Il autorise la construction d'immeubles comportant au maximum 6 niveaux en lieu et place des 5 autorisés jusqu'à présent, cela tout en veillant à maintenir, voire à créer des espaces verts et à améliorer la circulation des véhicules tout en sauvegardant la mobilité douce. Afin d'apprécier les détails de ce projet, la Commission se penche sur les nombreuses oppositions qu'a soulevées ce projet, lesquelles sont reproduites dans le Préavis.

A cet égard, plusieurs questions sont évoquées.

Premièrement, la Commission s'interroge sur l'étendue de son examen des oppositions. La Commission n'a ni la mission ni la compétence de trancher sur le bien-fondé des oppositions et de se substituer à l'examen juridique des oppositions auquel s'est livrée la Municipalité. En revanche, il lui appartient d'examiner si les oppositions ont reçu une réponse motivée et complète aux arguments soulevés. On rappelle que les opposants disposeront encore de voies de recours si le Préavis est adopté par le Conseil.

Il est relevé d'une façon générale que plusieurs motifs d'opposition identiques sur le fond se retrouvent, sous diverses formes, dans plusieurs oppositions. La crainte liée à la densification accrue rendue possible par le PQ apparaît comme étant le motif principal de la plupart des opposants.

Afin de faciliter la discussion au sein de la Commission, les motifs principaux des oppositions sont groupés en 9 points principaux. Les critiques portent essentiellement sur :

- Le non-respect de la procédure
- Le détournement des objectifs du PQ
- La densification excessive
- La hauteur excessive des bâtiments
- Les risques liés au bruit
- L'insuffisance de prise en compte de la mobilité douce, des liaisons piétonnes
- Les questions liées à l'esthétique
- Les accès et le stationnement
- Les risques liés à l'instabilité du terrain

En l'occurrence, les Commissaires relèvent que la Municipalité a répondu de manière circonstanciée aux critiques soulevées par les opposants même si elle a été contrainte pour cela de répéter à diverses reprises, bien que de façon différente, les mêmes arguments, les motifs d'opposition étant souvent semblables sur le fond mais non dans la forme.

Tous les points précités sont examinés par la Commission et diverses questions sont adressées au Conseiller municipal Martial Lambert, ainsi qu'aux fonctionnaires présents.

Concernant la circulation et le stationnement, les auteurs du projet ont eu pour souci d'éviter le stationnement des véhicules en surface afin de garantir une bonne qualité de vie et d'esthétique. Les places de parc seront souterraines.

Parmi les observations des Commissaires, on relève cette question d'un commissaire, qui se demande si ce projet ne revient pas à accentuer le caractère de Ville dortoir qui est souvent reproché à Pully. Monsieur Martial Lambert relève que c'est tout le contraire qui est visé d'une façon générale. Le PQ en question, avec ses espaces verts entre les immeubles, est conçu pour permettre au quartier de développer une vie animée. Un autre Commissaire partage ce dernier point de vue et relève que s'il s'agit d'une cité-dortoir au sens technique du terme, le projet permet d'obtenir une certaine convivialité. En prenant pour base de calcul 50m² par habitant, ce qui correspond à la moyenne cantonale, l'adoption du PQ pourrait entraîner la présence de 119 habitants supplémentaires en cas de construction d'immeubles sur les parcelles encore libres et d'utilisation des possibilités offertes par le PQ sur les terrains déjà bâtis. Le nombre d'habitants passerait alors à 359 habitants en tout au lieu des 240 qu'autorise la planification actuelle. Une Commissaire se demande dès lors si la présence d'une garderie, activité commerciale en soi autorisée selon le Règlement, ne serait pas indiquée. Certains observent que cette structure ne serait pas rentable sur le seul quartier.

Plusieurs Commissaires expriment le vœu que pour un Préavis d'un tel volume, plus de 100 pages en l'espace, les arguments soulevés de part et d'autre fassent à l'avenir l'objet d'une synthèse.

A l'issue de l'examen de tous les points soulevés par les opposants, résumés ci-dessus, les Commissaires considèrent que la Municipalité a répondu de façon motivée aux arguments soulevés par les opposants. Ils proposent d'approuver le PQ tel que présenté, d'abroger du PGA les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet et d'approuver les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions.

Le Règlement du PQ est également passé en revue. Il ne soulève pas de remarque de la part des Commissaires qui proposent de l'approuver.

C'est donc à l'unanimité que la Commission ad hoc propose d'accepter les chiffres 1 à 3 du Préavis 25/2015.

III. Renouvellement des infrastructures de l'impasse du chemin des Roches et crédit de CHF 844.555.- (chiffres 4-7 du Préavis)

Les diverses particularités des travaux envisagés sont commentées par Messieurs Jean-Luc Meylan et Benjamin Vaudroz.

Il est également procédé à l'examen des oppositions relatives à ce volet du Préavis

Les motifs des oppositions concernent ici pour l'essentiel :

- Les questions de l'accès et du parking provisoire
- La protection de la parcelle 4641
- Les indemnités de retard
- La sécurité des piétons
- La bordure des trottoirs
- La protection des arbres
- La mobilité douce
- Les collecteurs.

Sur ce dernier point, Monsieur Jean-Luc Meylan observe qu'il existe un collecteur principal des eaux usées dont l'état nécessitera dans tous les cas une réparation, au plus tard dans les 5 ans, cela même si le PQ et les travaux qui en découlent n'étaient pas acceptés. Les travaux projetés entraîneront l'abandon de cette conduite, qui sera bouchée, et la pose de séparatifs.

Tous les points relevés ci-dessus sont passés en revue par la Commission, qui se montre convaincue par les explications données et figurant dans les réponses aux oppositions du Préavis. Le coût des travaux a été fixé après le retour de 7 appels d'offres. Les montants demandés, ainsi que l'amortissement de ces dépenses ne donnent lieu à aucune remarque.

Une correction est apportée au préavis. En page 109, 6^{ème} alinéa, il convient de lire : « *D'après la norme V.S.S SN 640 238* » (en lieu et place de : 640 068).

Les observations faites ci-dessus quant à la façon dont la Municipalité s'est déterminée sur les oppositions peuvent être répétées pour ce volet du Préavis.

C'est en fin de compte à l'unanimité que la Commission propose d'accepter les chiffres 4 à 7 du Préavis 25/2015.

La Commission des Finances a informé le soussigné que lors de sa séance du 9 novembre 2015, elle avait décidé, à l'unanimité, d'accepter les conclusions énoncées dans le Préavis 25/2015.

Le 18 novembre 2015, la Commission d'urbanisme a informé le soussigné des conclusions prises lors de ses séances des 3 et 16 novembre 2015.

Par 5 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention, la commission d'urbanisme propose d'accepter le Préavis 25/2015. En ce qui concerne le Règlement du PQ, elle a toutefois adopté 3 amendements. Ces amendements seront présentés au Conseil par leurs auteurs.

IV. Conclusions

La Commission ad hoc, à l'unanimité, propose d'accepter les conclusions telles qu'énoncées dans le Préavis 25/2015, soit :

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), avec la correction relative au numéro de la norme VSS en page 109 du Préavis, qui sera « VSS SN 640 238 » en lieu et place de « VSS SN 640 068 » ;
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 ;
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 comptabilisés 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 comptabilisés dans les comptes de la Commune pour les travaux liés au réseau routier.

Pour la Commission ad hoc

Pierre Zappelli

Président

Pully, le 18 novembre 2015