



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la Commission ad hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

**Préavis No 05-2025 – Adoption du plan d’affectation
« Claire-Fontaine II » et de son règlement,
réfection et réaménagement
du pont de la Panchaude et de ses abords
Crédit demandé CHF 3'050'000.00 TTC**

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

La Commission ad hoc s’est réunie le 19 mars 2025 à 18h30 à la Damataire, pour examiner les points 7. à 10. du préavis 05-2025, concernant uniquement les travaux de réfection et de réaménagement du pont de la Panchaude et de ses abords, et vous faire part de ses recommandations. Elle n’a donc voté que sur les conclusions 3. à 6. dudit préavis. La séance a été levée à 20h30.

La commission était composée, outre la soussignée, de Mesdames Sophie CUENDET DU ROY, Anne GUMY et Anne VIREDAZ FERRARI, et de Messieurs Gérald CUCHE, Roland DU BOIS, Jean-Luc DUVOISIN, Carlos GUILLEN et Guillaume ROY (en remplacement de Monsieur Yannick KLEIN).

La Municipalité était représentée par Messieurs Lucas GIRARDET (DUE) et Marc ZOLLIKER (DTSI), accompagnés de Messieurs Etienne RÄSS et Vincent CHARDONNENS, respectivement Chef de service et Chef de service adjoint pour la DUE, et Alexandre LEVET, adjoint au Chef de service de la DTSI, responsable de l’entité Études stratégiques et en charge du projet. Nous les remercions vivement pour leur disponibilité et pour leur précieuse collaboration.

Au terme de cette réunion, la commission ad hoc recommande au Conseil communal, avec 6 voix pour, 2 voix contre et une abstention, d'accepter les conclusions 3. à 6. du préavis 05-2025 telles qu'amendées.

Introduction par la Municipalité

Monsieur Lucas Girardet nous a brièvement présenté les amendements que la Commission d'Urbanisme a proposés lors de ses débats sur les points 1. à 6. et les conclusions 1. et 2. du préavis. Au cours d'une première séance, trois amendements ont été votés sur le plan et le règlement : une réduction de la hauteur maximale des bâtiments à rez + 5 et rez + 7, une diminution des LUP de 50 % à 20 %, et une augmentation des espaces verts à un minimum de 40 % de la surface de la parcelle pour garantir au minimum 20 % de pleine terre.

La Municipalité a rediscuté avec les Retraites Populaires (RP) suite aux amendements, et a pu informer la CPU lors d'une seconde séance que ceux-ci ne remettent pas en question leurs intentions, ni la convention pour les travaux alentours et donc leur engagement financier.

Finalement, un vœu a été émis par la CPU : qu'une variante à deux bâtiments reste privilégiée par le propriétaire, pour éviter un effet « barre ».

Examen des points 7. à 10. du préavis

La Commission a ensuite passé en revue les points la concernant.

Au point 7.1, plusieurs commissaires se sont demandé en quoi le pont et ses abords pourraient réellement devenir un espace de vie pour les pulliérans : jouer ou pique-niquer au dessus de l'avenue de Lavaux, admirer la vue et flâner si près des voies où transitent des marchandises parfois dangereuses, espérer voir des arbres pousser sur une dalle en béton... Pourquoi ne pas simplement opter pour une passerelle plus légère pour les piétons et les vélos ?

La Municipalité a précisé que les figures 13 à 16 donnent une ambiance générale incluant également les espaces verts de la parcelle. Le but n'est donc pas de faire une place de jeux ici, mais de créer un cheminement public convivial, avec des arbres plantés dans des pots (cf. figure 14), et une vue sur les Alpes oui. De plus, l'idée serait de réutiliser au maximum l'ouvrage existant plutôt que de démolir totalement le pont pour construire une passerelle. D'après les calculs, elle coûterait alors 1,5mio à elle seule.

Au point 7.2, plusieurs commissaires se sont inquiétés pour la sécurité du cheminement, notamment avec les gardes-corps prévus. La Municipalité nous a confirmé que les travaux permettraient justement de respecter les normes SIA actuelles, ce qui n'est pas le cas en l'état. Le projet devrait fortement améliorer la sécurité pour les vélos, qui pourraient s'insérer plus facilement dans le trafic de l'avenue de Lavaux.

Au point 7.3, la Municipalité a décrit le plan (cf. figure 19) : le trottoir continu sur l'avenue de Lavaux, les escaliers, le cheminement et les arbres. Mais il faut pour cela

déplacer la sous-station TL. Plusieurs commissaires ont demandé des précisions à ce sujet : une sous-station est un relais entre les différents niveaux de tension du réseau électrique, qui permet de fournir aux TL l'électricité nécessaire pour les bus (haute-tension). Plusieurs commissaires ont alors demandé pourquoi les RP ne financeraient pas elles-mêmes les frais engendrés pour la réalisation du PA. La Municipalité a expliqué que c'est le cas : normalement, la Commune paie seule tout ce qui concerne les espaces publics, mais ici, les deux parties ont négocié une convention en fonction de leurs intérêts respectifs, et les RP paieront la moitié des travaux, soit 1,5mio (cf. point 8.3.1). C'est beaucoup plus que ce que rapporterait la taxe sur les équipements communautaires, estimée à 400'000fr pour ce projet.

Un commissaire a déploré que la Cofin n'ait pas eu accès à cette convention. Il se pourrait en outre que les RP désengagent ce financement, étant donné les amendements votés par la CPU. Mais quoi qu'il en soit, ces 1,5mio comparés aux gains supplémentaires que permet le PA, cela resterait peu de chose. La Municipalité a répété que les RP ont confirmé leur engagement malgré les amendements, et si les gains supplémentaires paraissent très, voire trop importants, ces calculs ont aussi été basés sur l'ampleur du budget nécessaire pour réaliser un tel projet. Elle a rappelé que le bâtiment actuel est une verrue, et que l'idée est réellement de développer avec le propriétaire un projet qui améliore la qualité du site, et qui permet d'en réaménager les abords, ce qui sera de toute façon nécessaire à court terme.

Après cette discussion plus globale, nous avons repris le point 7.3 afin de clarifier deux aspects : le cheminement permettra aux piétons et aux vélos de circuler en toute sécurité, avec 3,5m de largeur et un réaménagement propice à ce partage de l'espace. Une commissaire a cependant suggéré de considérer un marquage au sol pour que ce soit plus sûr. Quant à l'éclairage public, il est en cours d'étude, mais les coûts ont été estimés (100'000fr) et intégrés au budget du préavis (cf. 8.1.1 « Renouvellement, réparation et renforcement du pont »). Enfin, pour ce qu'il en est des places de parc, le nouveau bâtiment pouvant border la chaussée, les places qui ont été supprimées sur le domaine public ne seront pas recréées. Les échanges fonciers entre la Commune et Les RP permettent d'affecter ici une bande pour le trottoir, à la place de la rampe, sans devoir réduire la largeur de la route.

Au point 8.1.1, plusieurs commissaires se sont dit gênés par l'incertitude des coûts présentés pour les travaux. La Municipalité a admis que ces budgets sont une projection, puisque ces travaux sont intimement liés au PA et qu'au stade d'un PA, on ne peut faire que des estimations. Les coûts peuvent notamment varier d'ici le début éventuel des travaux, en 2027. Mais un bureau d'ingénieurs a devisé à 3,5mio avec 20 % de divers et imprévus, que la Municipalité a réduit à 10 % pour un montant de 3mio à partager avec les RP. Un commissaire s'est néanmoins demandé s'il était justifié de se prononcer maintenant. La Municipalité a répondu que oui, puisque c'est l'objet de la convention signée avec les RP, d'où que cela doit être approuvé avec le PA.

Au point 8.3.1, un commissaire a insisté sur les doutes qui subsistent d'après lui quant à la convention avec les RP, et leur réel financement de 1,5mio le moment venu. Plusieurs commissaires ont salué à ce titre l'amendement recommandé par la Cofin, qui fixerait

d'autant mieux l'engagement des RP. Plusieurs commissaires ont alors déploré la réduction des LUP, notamment parce que c'est justement une contrepartie négociée avec le promoteur.

Au point 8.5, un commissaire a répété qu'il doute que cette zone de Pully puisse constituer un espace de vie au sens que les habitants viendraient s'y promener et s'y arrêter; selon lui, c'est vendre du rêve. Un commissaire répond que nous sommes toutes et tous probablement conditionnés par l'existant, le but étant précisément d'améliorer les conditions de passage et de transit des piétons et des vélos.

Une commissaire a ensuite demandé des précisions quant au label Minergie P-ECO, afin de savoir si c'est uniquement une question d'énergie ou si cela implique également la qualité du bâti. La Municipalité a répondu que cela concerne globalement la qualité écologique du bâti et les standards des matériaux utilisés. C'est un label très stricte qui devra être respecté, c'est une obligation. Un commissaire a précisé que *P* correspond à la cible énergétique, et *ECO* aux matériaux utilisés pour l'atteindre. La commissaire s'est alors étonnée que cela ne figure pas dans le règlement, mais la Municipalité a répondu que cela ne peut pas y être intégré, car c'est une question juridique, mais que cela figure dans la convention.

La commissaire a ensuite demandé ce qu'il en est du volet qualitatif architecturalement parlant, y a-t-il des critères pour s'assurer de cet aspect-là ? La Municipalité a répondu que cela se situera au niveau du permis de construire et qu'à ce moment-là, la commission consultative d'urbanisme sera certainement réunie vu l'ampleur du projet. Il est précisé que la qualité architecturale restera toujours subjective mais qu'en l'occurrence, l'approche adoptée ici se base sur l'intégration au lieu, et non uniquement sur le bâtiment. C'est l'avantage d'avoir pu discuter avec les propriétaires.

La commissaire a ajouté que le problème cependant, c'est que les amendements de la commission d'urbanisme remettent en question les différentes options de construction présentées dans le préavis, c'est donc difficile de se projeter. De plus, selon l'option retenue par les RP, il y aura un impact sur les possibilités de travaux alentours, seul le cheminement au bord des voies est assuré finalement. La Municipalité a assuré que non, car ces points sont fixés par la convention. Étant donné que la convention ne peut pas être consultée, plusieurs commissaires ont donc émis le vœu qu'un maximum de critères participent à élever la qualité du bâti, afin que le nouveau bâtiment ne soit pas une nouvelle verrue dans Pully... La Municipalité a précisé qu'au stade du PA, ces critères ne peuvent pas être définis, en dehors des articles du règlement qui fixent l'intégration au lieu ; par contre, l'avantage d'un PA, c'est que cela permet d'avoir un réel regard sur le projet, notamment par le biais de la commission consultative d'urbanisme, et ce sera pris en compte.

Pour un commissaire, il faudra également vraiment veiller à *communiquer*, vu l'impact d'un tel projet. Et ne pas réitérer les déboires des Boverattes par exemple, avec les superstructures. La Municipalité a répondu qu'une fois l'enquête lancée, des simulations pourront être faites, c'est le but d'ailleurs en collaborant avec les propriétaires. Pour exemple, la Municipalité nous a montré les images 3D qui ont été créées pour le PA initial, avec les hauteurs initiales : elles donnent une idée de l'impact

sur le paysage pulliëran. Quant aux superstructures, il est assuré que seules celles qui doivent techniquement se situer sur le toit seront autorisées.

Au point 8.6, un commissaire a estimé que le montant de 400'000fr. devisé pour le travail des ingénieurs est exorbitant (à comprendre : les 255'000fr. devisés au point 8.1.1 pour les honoraires ingénieurs, et les 150'000fr. estimés pour le personnel de la DUE et de la DTSI). Pour la Municipalité, cela correspond néanmoins au pourcentage usuel calculé sur une base de 15 % environ.

Au point 10., la Municipalité a précisé que les différentes bandes et calculs des mètres carré correspondent aux différents échanges fonciers négociés avec les RP au bénéfice de la Commune, pour le réaménagement prévu des abords de la parcelle.

Enfin au point 16., la commission a tenu à préciser que le vote ci-dessous sur les conclusions 3. à 6. du préavis 05-2025 implique que les conclusions 1. et 2. soient acceptées au préalable. Dans le cas contraire, ce vote est donc caduque.

Vote de la Commission

La commission ad hoc a premièrement voté sur la recommandation de la Cofin, à savoir d'amender la conclusion 3. comme suit :

3. D'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 3'050'000 TTC destiné à financer la réfection et le réaménagement du pont de la Panchaude et des abords, montant à prélever tout ou partie sur les disponibilités de la bourse communale ; ***ce crédit ne pourra pas commencer à être engagé par la Municipalité sans que la Commune de Pully soit au préalable au bénéfice d'un engagement ferme et irrévocable de la part du propriétaire de la parcelle no 162 d'en financer la moitié, la participation du propriétaire étant plafonnée à CHF 1'500'000.-***

L'amendement a été accepté à l'unanimité.

Les conclusions 3. à 6. ont ensuite été acceptées avec 6 voix pour ; 2 voix contre ; et 1 abstention.

Conclusion

En conclusion, la commission ad hoc recommande au Conseil communal d'accepter les conclusions 3. à 6. du préavis 05-2025, dans la mesure où les conclusions 1. et 2. auront été acceptées au préalable.

Pour la Commission ad hoc
Pauline Tafelmacher, présidente