



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la commission des pétitions au Conseil communal de la Ville de Pully

Pétition "**Protégeons les grands arbres en espace urbain, empêchons l'abattage du parc du Castelet**" munie de 1760 signatures (824 signatures papier, 936 en ligne) dont 334 attestées de Pully.

La Commission s'est réunie le mardi 6 septembre 2022 de 18h30 à 20h30 en présence de :

Mmes et MM (membres et suppléants): président Loris Falquet, Jean-Luc Duvoisin, Barbara Mallaun, Antonin Chevalley, Bernard Suter, Sébastien Lévy, Cynthia Früh, Odile Cuénoud Gonzalez, Dominique Favre

Steve Marion (suppl),

En préambule, le président de la Commission précise que cette pétition a trois requêtes et que, de l'avis du bureau du Conseil communal, seul le troisième point relève des compétences du Conseil.

- Que l'autorisation d'abattage des 64 arbres et bosquets du Castelet soit révoquée par la Commune de Pully et qu'une révision du projet immobilier permettant de sauvegarder les arbres en place soit exigée.
- Que l'excavation du sol au Castelet et son imperméabilisation soit limitée afin de garder un maximum de sol naturel intact. Que les constructions soient planifiées dans une optique de durabilité en minimisant leur impact environnemental.
- **Que tous les espaces végétalisés de la commune soient préservés avec effet immédiat. Que l'abattage d'arbres en bonne santé soit suspendu en attendant le renforcement du règlement de protection des arbres, la révision du PDCOM, et la mise en œuvre rapide d'un Plan Climat qui traite réellement les enjeux environnementaux auxquels nous et les générations futures faisons et feront face.**

La Commission a auditionné dans un premier temps les pétitionnaires, les membres de l'association Puhi, Mme Latifeh Hadji, Mme Florence Steinhäuslin Jeanrenaud.

Mme Latifeh Hadji présente l'association Puhi créée en 2022 comme le vecteur d'une voix citoyenne forte, porteuse d'un message central : **Nous voulons des villes vivantes, vertes et qui respirent !**

Mme Hadji expose les raisons de cette pétition. La minéralisation des villes joue un rôle critique dans le dérèglement climatique : épuisement des ressources, perte de la biodiversité et destructions de milieux naturels, augmentations des inondations, création d'îlots de chaleur, diminution de la qualité de l'air et des sols, etc.

Elle ajoute qu'un développement urbain effréné qui porte atteinte à la qualité de vie à Pully n'est plus acceptable dans le contexte actuel et que le projet du Castelet cristallise et englobe de nombreuses problématiques urbanistiques et environnementales actuelles :

- Il nie les fonctions vitales exercées par ce milieu naturel urbain et la valeur inestimable des éléments présents (infrastructure verte). Construit « contre » au lieu « d'avec »
- Il ne répond pas aux enjeux climatiques, environnementaux et urbanistiques actuels
- Il ne reflète pas les aspirations des habitants d'un environnement urbain végétalisé, respirant et respirable

Toujours concernant le projet du Castelet, l'association Puhi a déposé un recours au tribunal cantonal et la procédure judiciaire est toujours en cours. Les pétitionnaires détaillent leurs arguments qui les poussent à protéger ce site :

- Plus de 100 arbres dont de nombreux ont 80 ans, certains sont centenaires, voire bicentennaires et tricentennaires pour certains.
- Une série de biotopes sensibles
- Il y a une abondance de végétaux (plus de 150 espèces végétales) d'oiseaux et d'animaux dont certains protégés vulnérables (sur liste rouge)
- Surtout c'est une infrastructure verte qui a de nombreuses fonctions.
- Ce site d'un hectare est d'une rareté exceptionnelle pour une agglomération en suisse. En milieu urbain, c'est le dernier parc de cette taille qu'il reste sur Pully.
- C'est un espace qui remplit un rôle de corridor à faune extrêmement important et qui permet d'alimenter toutes les zones alentours en animaux et insectes. C'est également un passage de migration.
- 64 grands arbres ont été soumis à l'abattage, mais si l'on additionne les arbres de moins de 30cm de diamètre leur nombre s'élève à plus d'une centaine d'arbres.

Le projet de construction respecte le règlement avec 12 bâtiments de 3 logements, car on est dans une zone de faible densité. Les mesures de compensation ne sont pas suffisantes. Il est illusoire de croire qu'un arbre de 80 ans vivant dans un espace allant jusqu'à 20 mètres de profondeur puissent être compensé par un arbre vivant dans 20-30cm au-dessus d'un parking souterrain.

Avec 10 bâtiments sur 12 qui auront un parking souterrain avec 3 entrées différentes, on est sur une excavation massive et une imperméabilisation massive du sol.

Les pétitionnaires regrettent que la commune n'ait pas demandé un plan d'affectation spécifique qui aurait permis de construire différemment ces bâtiments, notamment en construisant dans les vides pour limiter le nombre d'arbres à abattre.

Un Commissaire leur demande si cette possibilité a été proposée au promoteur ou à la commune. Ce à quoi répond une pétitionnaire que oui cela a été discuté avec Monsieur le Municipal Nicolas Leuba en 2019 sans suite.

Un Commissaire ajoute que, s'il a bien compris, leur projet est légal est dans les normes alors que construire des bâtiments plus haut ne l'aurait pas été sans changement du plan d'affectation...

Les pétitionnaires répondent que la commune aurait pu refuser le permis de construire et demander, en raison des qualités exceptionnelles du site, un plan d'affectation spécifique à cette zone-là. Cela n'a malheureusement pas été fait et le projet a été accepté tel quel.

Un Commissaire demande aux pétitionnaires ce qui leur a été répondu lorsqu'ils ont posé la question d'un plan d'affectation. Ce à quoi les pétitionnaires disent qu'on leur a répondu que la municipalité ne pouvait pas le faire et qu'il fallait que la demande vienne du propriétaire.

Un Commissaire s'exprime en disant que ce n'est pas tout à fait pareil de vivre dans une tour avec des voisins au-dessus et au-dessous que de vivre dans des logements individuels.

« Oui de même que ce n'est pas tout à fait pareil de vivre dans une tour entourée d'arbres centenaires de 80 mètres de haut que dans des petits pavillons bétonnés où il fait 45 degrés tout l'été » lui répond une pétitionnaire.

Une pétitionnaire aborde la problématique des eaux. « Avec le réchauffement climatique il y aura une augmentation des inondations et averses or la parcelle du Castelet est une « autoroute » à infiltration des eaux. De par sa topographie et la qualité du sol limoneuse elle participe énormément à la régulation des eaux de pluie. L'imperméabilisation des sols va donc aggraver le débit des eaux en aval. Le chemin de Rennier et les maisons au sud du Castelet seront impactés par la minéralisation du sol. »

Les pétitionnaires ajoutent que les mesures de compensation ne sont pas certaines de tenir le coup et il n'y a pas d'obligation légale de suivi.

Les pétitionnaires proposent différentes solutions qui pourraient être pensées pour de futures constructions minimisant leur impact sur les sols et les arbres.

- Maisons sur pilotis
- Maisons construites autour des arbres
- Maisons entièrement construites en bois qui continuent à piéger le CO2 toute leur vie.
- Avoir un P.A. qui permettrait de construire dans les villes :
 - En serpentin
 - Des bâtiments légèrement plus hauts
 - Des constructions sur pilotis
 - Des constructions en matériaux durables

Les pétitionnaires concluent en disant que le développement urbain du Castelet pourrait être un projet exemplaire et précurseur pour la commune de Pully en étant conçu de manière à respecter les impératifs environnementaux actuels, à favoriser la biodiversité et à améliorer la qualité de vie des futurs habitants tout en préservant les intérêts des promoteurs.

Un Commissaire rappelle que la vraie question ici c'est de savoir quelle est la marge de manœuvre de la commune dans les constructions à venir.

Une pétitionnaire répond à cela : « On a déjà une marge de manœuvre. La loi cantonale délègue beaucoup de droit aux communes dont un en particulier qui est l'esthétique et l'intégration, or ces critères ne sont pratiquement jamais utilisés. »

Le Président de la commission recentre les débats sur le 3^{ème} point de la pétition, unique point sur lequel elle aura à se prononcé.

La commission auditionne Monsieur le Municipal Lucas Girardet en présence des pétitionnaires.

Un Commissaire lance les débats en demandant à M. Girardet s'il y a un moyen de faire quelque chose pour retirer le permis de construire et demander au promoteur de repenser le projet pour qu'il soit plus respectueux du site et nécessite moins d'abattage d'arbre.

M. Girardet dit : « La question est vite répondue... Non. Nous avons délivré un permis de construire qui est légal, conforme au règlement des constructions de la ville de Pully. La chance des opposants viendrait uniquement du tribunal. À partir de là nous ne sommes plus dans le coup ». Il ajoute : « Admettons que le tribunal annule totalement le permis de construire, et que le tribunal fédéral, en cas de recours, suive la décision du tribunal cantonal, les promoteurs vont simplement reprendre le règlement au moment du jugement du TF et refaire leur projet en fonction du jugement et si le nouveau projet est conforme on ne peut rien changer. Notre marge de manœuvre est assez réduite. Oui on peut s'appuyer sur des arguments d'esthétisme et d'intégration, mais c'est assez subjectif. »

M. Girardet admet que le cas du Castelet sera intéressant au niveau de la jurisprudence. « Il est conforme à la volonté de la LAT, mais il est en porte à faux par rapport à la loi. C'est donc bien au juge de se prononcer sur ce projet ». Il ajoute que ce cas est intéressant pour la suite, pour les projets futurs, pour la révision du PDCom et la révision de notre règlement.

Un Commissaire : « Si le tribunal cantonal donne raison aux pétitionnaires et que les promoteurs ne font pas recours au TF, on est dans la fiction, mais admettons que ce soit le cas. Est-ce que la municipalité ne pourrait pas inciter, diriger, encourager les promoteurs à prendre en compte les propositions des pétitionnaires en construisant entre les arbres et en limitant l'imperméabilisation des sols par exemple en leur donnant certaines dérogations ou autre par d'autres moyen ? Est-ce que vous auriez le droit de le faire ? »

M. Girardet : « Oui et non, on ne peut pas négocier en leur offrant 10% de droit à bâtir en plus... ça on ne peut pas le faire, mais par contre on peut, et on le fait souvent avec la police des constructions de la commune de Pully, discuter le plus tôt possible avec les promoteurs pour justement essayer de modifier ou d'améliorer leur projet. Ce qui n'est pas une obligation. »

Une pétitionnaire : « Étant donné que la commune aurait pu, en raison des qualités exceptionnelles du site du Castelet, refuser le permis de construire et faire un PA

spécifique à cette zone, est-ce qu'en cas de décision du tribunal en notre faveur, la commune pourrait se positionner et dire qu'il y a eu des erreurs faites par le passé, mais maintenant vu les nouvelles données qu'on a en mains, on décide de faire un PA spécifique pour ce projet. »

M. Girardet : « Légalement le promoteur peut nous demander de faire un plan d'affectation et la municipalité juge s'il est pertinent. La seule règle pour accepter de faire un PA c'est qu'il y ait un intérêt public. La protection des arbres est-elle un intérêt public dans ce cas-là, c'est assez défendable. Maintenant on essaie de freiner des petits PA parce que ça pose beaucoup d'autres problèmes, comme on a pu le voir au Conseil. Personnellement je pense que ça n'est pas une manière de planifier une ville que de faire de PA au cas par cas. On perd toute cohérence. » Il ajoute : « Le véritable enjeu est posé dans la pétition, c'est de réviser le plan directeur, de quoi découlera automatiquement la révision du PGEA et après on continuera avec la révision sur les constructions. Notre plan directeur a plus de 25 ans, notre PGEA à 70 ans, dès que nous voudrions modifier le moindre article d'un de ces documents, le canton nous dira de reprendre tout à zéro, car tous ces documents sont antérieurs à la LAT, sont bricolés et rapiécés.

Un Commissaire demande si dans un cas d'urgence comme actuellement l'urgence climatique, on pourrait revoir ce permis de construire comme étant nul et non avenue ?

M. Girardet : « Ce que le juge va juger, c'est de savoir ce qui est prépondérant entre la loi sur l'aménagement du territoire et la nouvelle loi sur la préservation du patrimoine arboré. »

Un Commissaire rappelle que nous nous égarons en parlant sans cesse du parc du Castelet sur lequel nous n'avons plus aucun pouvoir et que seul le tribunal pourra se prononcer et que la commission doit se prononcer seulement sur le troisième point. Pour lui ce point, appliqué au mot près, est beaucoup trop restrictif et empêcherait toute construction à l'avenir, même un petit abri à vélo ne pourrait plus voir le jour.

M. Girardet revient sur la question des délais que ce troisième point souligne. En effet, la révision du PDCom prendra un certain temps et la mise en œuvre d'un plan climat pour la ville de Pully prendra également du temps. « On peut très bien tout mettre en stand-by pendant qu'on fait ce travail, ça va donner des forces vives à la DUE pour avancer plus vite sur la révision du PDCom. De ce point de vue-là ce sera une bonne chose. Après c'est une discussion politique pour savoir si on diminue les constructions pendant cette révision et ça c'est à vous de voir. »

Une pétitionnaire explique que la phrase « les espaces végétalisés de la commune soient préservés » permettait de rappeler qu'il n'y a pas que les arbres et grands arbres à préserver. Elle ajoute que c'était peut-être une manière trop résumée et qu'il ne faut pas interpréter le terme « préserver » comme empêchant toutes constructions comme un abri à vélo par exemple. Elle y voit l'opportunité de plus réfléchir avec une sensibilité écologique les projets de construction à venir.

M. Girardet reprend en expliquant que le processus d'une pétition. La commission préavise au Conseil, celui-ci classe ou renvoie à la municipalité. Dans le deuxième cas, la municipalité fait un rapport en fonction de ce qui est demandé dans la pétition où probablement elle clarifiera ce qui ne semblait pas clair dans la pétition. Ce rapport

sera soumis au conseil. C'est donc plus l'esprit de la pétition qui importe le plus plutôt que les termes exacts qui seront de toute façon revus en cas de renvoi à la municipalité.

La Commission prend congé des représentants des pétitionnaires et les remercie.

Délibérations de la Commission

Un commissaire estime que la pétition est moyennement recevable estimant qu'il s'agit là d'une « doublette » de ce qui est déjà dans les tuyaux et va même à l'encontre du règlement sur les arbres qui vient d'être voté. « Un arbre que tu as droit de coupé aujourd'hui ne le sera plus demain. » Il ajoute aussi que la première phrase du texte est irrecevable... « Qu'est-ce qu'un espace végétalisé ? Un gazon c'est végétalisé ou pas? »

Un autre commissaire estime que le texte est recevable et il nous est demandé de la classer ou de la renvoyer à la municipalité. Peut-être que pour faire passer un message il serait bien de se dire de la renvoyer à la municipalité.

Les membres de la commission estiment avoir obtenu suffisamment d'information en présence des pétitionnaires et de Monsieur le Municipal Girardet. Le Président de la Commission propose de passer au vote.

Vote :

7 voix pour la transmission de la Pétition à la Municipalité 2 abstentions.

N.B. Seuls votent les membres, 9 personnes, (ou leur suppléant si un membre est absent).

La séance est levée à 20h30. Merci à tous les intervenants et aux Commissaires présents.