

# **RAPPORT DE MINORITÉ**

## **Commission permanente d'urbanisme**

### **Conseil communal de la Ville de Pully**

#### **Préavis No 13-2025**

#### **Adoption du plan d'affectation « Claire-Fontaine II » et de son règlement**

#### **PRÉAMBULE**

En tant que minorité au sein de la Commission permanente d'urbanisme (CPU), nous tenons à exprimer une position favorable à une densification raisonnable du secteur « Claire-Fontaine II », par le biais d'un plan d'affectation autorisant une hauteur maximale de R+7 et intégrant une exigence renforcée en matière de logements d'utilité publique (LUP).

#### **INTRODUCTION**

Le secteur « Claire-Fontaine II » offre une opportunité stratégique pour répondre aux besoins croissants en matière de logement à Pully. Sa localisation avantageuse – à proximité des commodités, bien desservie par les transports publics et facilement accessible en mobilité douce – en fait un lieu particulièrement adapté aux familles, aux seniors et aux jeunes adultes. Dans ce contexte, une densification raisonnée, intégrant une hauteur maximale de R+7 et un pourcentage accru de logements d'utilité publique (LUP), permettrait de concilier efficacité territoriale, inclusion sociale et qualité de vie et répondre aux défis actuels en matière de logement à Pully. Ces mesures permettraient de :

- ⇒ Optimiser l'utilisation du sol dans une zone bien desservie ;
- ⇒ Répondre à la demande croissante en logements abordables ;
- ⇒ Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- ⇒ Contribuer à une urbanisation durable et respectueuse de l'environnement.

Il est donc recommandé que le Conseil communal considère le plan d'affectation « Claire-Fontaine II » en intégrant ces ajustements, afin de mieux répondre aux besoins actuels et futurs de la population pulliérane.

#### **EXPOSÉ DES MOTIFS**

##### **1. Pour un pourcentage accru de logements d'utilité publique (LUP)**

Une enquête menée par l'Union des villes suisses et l'Office fédéral du logement révèle une offre insuffisante de logements à loyers abordables dans une majorité de villes suisses, notamment pour les familles, les seniors et les ménages à revenus modestes<sup>1</sup>. À Pully, 7ème ville du Canton, la situation est similaire.

La tension sur le marché immobilier nécessite une intervention publique et une planification attentive pour garantir une offre accessible. Or, le pourcentage de LUP actuellement retenu dans le PA n'est que de 20 %, bien en deçà des besoins exprimés localement et des standards sociaux souhaitables. En effet, les LUP répondent à des besoins bien réels, souvent exprimés par les habitant·e·s de la commune. Seniors devant quitter des logements devenus inadaptés, familles qui s'agrandissent et recherchent un cadre de vie accessible, jeunes adultes souhaitant s'installer dans leur commune d'origine : ce sont autant de situations locales auxquelles les LUP peuvent apporter une réponse concrète. Il est donc crucial de rappeler que ces logements servent en priorité les Pulliérane·e·s.

Nous soutenons un minimum de 40 % de logements d'utilité publique, calculé sur l'ensemble des surfaces de plancher déterminantes affectées au logement. Ce pourcentage permettrait de répondre aux besoins en logements accessibles et de compenser l'absence d'infrastructures sociales, telles que des UAPE ou garderies.

---

<sup>1</sup> <https://www.news.admin.ch/news/message/attachments/77782.pdf> (consulté le 22 mai 2025)

Si, comme l'indique le rapport de la Commission, certain·es expriment des craintes quant à un octroi jugé trop généreux de droits à bâtir supplémentaires, alors il convient de souligner que l'augmentation du taux de de LUP constitue justement un outil pertinent de régulation. En effet, il permet de contrebalancer les effets potentiellement spéculatifs en limitant la plus-value foncière pour les propriétaires. Autrement dit, davantage de LUP, c'est moins de plus-value foncière pour les propriétaires, et donc un usage plus éthique et responsable du territoire communal.

## **2. En faveur du R+5/R+7 : une densification stratégique, cohérente et responsable**

La parcelle concernée par le PA « Claire-Fontaine II » se situe à proximité immédiate de la gare et du centre-ville. Elle bénéficie donc d'un emplacement stratégique qui justifie une densification accrue du tissu urbain, dans une logique de ville des courtes distances, favorisée par les autorités cantonales et fédérales.

La population de Pully est passée de 16 034 habitants en 2000 à 19 287 en 2023, soit une hausse annuelle moyenne de 1%<sup>2</sup>. Cette croissance s'inscrit dans une tendance plus large au sein du canton de Vaud, qui prévoit entre 85 500 et 134 500 logements supplémentaires d'ici 2040<sup>3</sup>.

Ce contexte plaide pour une utilisation plus efficiente du territoire. Le site visé, déjà largement urbanisé, constitue une opportunité de développement urbain durable. La variante R+5/R+7 permettrait de concevoir un projet architectural harmonieux en évitant un effet « bloc massif » et en intégrant des aménagements paysagers, des toitures végétalisées et une intégration urbaine cohérente. La différence entre un R+5 et un R+7 n'est pas significative dans ce secteur, et peut être assumée d'un point de vue visuel et urbain.

## **CONCLUSION**

Les membres de la Commission permanente d'urbanisme signataires de ce rapport de minorité recommandent au Conseil communal de :

- refuser les amendements aux art. 6 al. 1 et art. 9 al. 1, proposés par la CPU
- accepter l'amendement suivant proposé par les signataires :

### **Art 9 al. 1**

Un minimum de 40% des SPd affectées au logement est dédié à du logement d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

Pully, le 28 mai 2025

Signataires :

Carinne DOMINGOS

Dimitri SIMOS

David CONTINI

Pauline TAFELMACHER

Thomas J'ESPÈRE

Line ZOLLICKER

---

<sup>2</sup> <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home.html> (consulté le 22 mai 2025)

<sup>3</sup> <https://www.vd.ch/territoire-et-construction/observatoire-du-logement/statistiques-en-matiere-de-logement> (consulté le 22 mai 2025)