



**La Commission des Pétitions s'est réunie le
jeudi 20 septembre à 18h00**

à la Maison pulliérane, pour traiter de la Pétition :

Pétition contre le bétonnage de Pully par un développement immobilier incontrôlé

reçue par la Commission le 7/09/12, munie de quelque 75 signatures.

Pour la Commission des Pétitions, étaient présents :

Mmes et MM. Valérie Bory Beaud, Anita Bonjour, Steve Marion, Jean-Baptiste Rusconi, Bernard Thilo, Pyrame Jaquet, Ernest Moser, Jean-Pierre Gallay, Dominique Favre.

Auditions

Pétitionnaires : Mme Karin Michaelis et M. Philippe Conus

Une série de diapos sur des réalisations urbanistiques particulièrement frappantes est présentée à la Commission (urbanisation de luxe, logements vides, immeubles sans harmonisation avec l'environnement déjà bâti, logements sans vue à prix élevé, parcelles minuscules achetées très cher, rentabilisées par un projet jugé démesuré, etc.) La présentation met en parallèle certains articles du RCATC (règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions) avec des illustrations d'immeubles dont la réalisation « contredit » le contenu de ce règlement, comme : un milieu harmonieusement bâti ; l'esthétique (art. 1) ; des aménagements extérieurs (...) dans le respect des valeurs paysagères qui le caractérisent, arborisation (...) (art. 439). Etc.

Les pétitionnaires saluent toutefois l'effort de la municipalité développé dans son Préavis d'intention, en particulier, la création de 300 logements à loyers admissibles,

La pétitionnaire constate que, comme médecin, elle est confrontée à beaucoup de personnes inquiètes du développement urbanistique en cours. Comme cette vieille dame de Pully, expulsée de son appartement et à qui il a fallu 2 ans de recherches pour en retrouver un.

Elle précise que la pétition a été lancée au mois d'août, avant la mise à l'enquête du projet immobilier du Liaudoz 64, son quartier, mais qui tombait bien pour recueillir les avis des riverains.

La pétitionnaire relève que le taux de vacance de location de 0,38 est inférieur à la norme. Alors, dit-elle, que 840 logements sont vides (ne servent pas de résidence principale ou sont vides en prévision des travaux).

Elle se fait l'écho d'habitants choqués par la construction d'appartements de grand luxe au bord du lac (autour de 10 millions de francs) et par l'augmentation exponentielle du prix du m² de terrain (ex. 3'600 frs le m²).

« Dans un contexte de crise, Pully est devenue très intéressante financièrement. Les gens placent dans la pierre. Bétonner des quartiers encore plein de verdure, chasser les habitants de Pully, tout cela pour créer une cité-dortoir pour gens fortunés, c'est mauvais pour la mixité sociale, mauvais pour les aînés, qui n'ont plus de contacts, puisque le tissu social change. Quant au trafic, il augmente, car cette population ne prend guère les transports publics ». Elle cite quelques pistes pour lutter contre cette évolution :

Taxation des logements inoccupés

Blocage des permis tant que des logements de même catégorie sont encore vacants

Adopter des règles pour la préservation des espaces verts

Développer de nouveaux plans de quartier.

Questions des commissaires :

Ce commissaire demande quel était le déclencheur de la pétition.

- C'était de voir les gens qui se font déloger et qui ne peuvent assumer des loyers plus chers. De plus, si on laisse aller cette densification de luxe, avec des constructions aux limites, chacun aura le nez dans le balcon de l'immeuble voisin

Ce commissaire est d'accord sur le prix excessif des loyers et des appartements neufs.

Cet autre ajoute que le canton nous impose la densification. Quant au plan d'aménagement du territoire de Pully, il date de 93. Il est relevé que l'obligation de prévoir 2 places de parc par appartement, conduit aussi à ce « bétonnage » dommageable.

La pétitionnaire affirme que ces logements à très grande surface n'augmentent pas la densification car il n'y a souvent qu'une ou 2 personnes dedans. En outre, autoriser des appartements jusqu'à l'extrême bord de la limite réglementaire a un impact sur le paysage vert. Est bien consciente que tout l'arc lémanique est dans cette situation, mais demande aux politiciens de réfléchir.

Audition du conseiller municipal Martial Lambert, Direction de l'urbanisme, de l'environnement et de la sécurité publique, accompagné de MM. Philippe Daucourt, respectivement chef de service de l'urbanisme et de l'environnement, et Frédéric Beyeler, adjoint.

M. Martial Lambert rappelle en préambule que les moyens d'une commune vaudoise sont soumis au Plan directeur cantonal en matière d'aménagement du territoire ainsi qu'au contrôle du Service cantonal du développement territorial

Et, au niveau communal, au plan directeur communal et au règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (Note : citons encore le Plan général d'affectation, le PALM, la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et des constructions).

Le municipal rappelle également que Pully est partagée en zones villas, zones de faible densité, de moyenne densité, et de zones de forte densité. Il ajoute que le bassin lémanique est l'objet d'une forte pression immobilière, depuis quelques années, « sans que ce soit nécessairement de la spéculation ». « L'un des moyens importants pour contrecarrer cette évolution est la maîtrise de la politique foncière et la

possibilité pour la commune d'acheter des terrains pour éventuellement après, les échanger ».

En abordant le contexte soulevé par la pétition il ajoute que l'on assiste à un développement de la construction d'immeubles en PPE, faisant suite à des villas vendues. Ceci se fait en respectant les bases légales en vigueur y compris les distances aux limites, soulève-t-il. Malheureusement et sur l'ensemble du pays, on remarque que les villes se densifient. Le rôle d'un service de l'urbanisme est de contrôler le développement immobilier avec tous les moyens légaux.

Il est donné l'exemple d'un propriétaire de villa avec un certain nombre de m² de terrain, qui décide de la vendre. L'acquéreur pourra construire un immeuble de 3 appartements, toujours en zone villas, avec une hauteur au faîte de 10 m.

Il est donc possible, dans ce cas, de construire 3 appartements de 150 m², mais pas de faire 10 appartements de 50m². Sinon il faut faire un nouveau Plan de quartier. (Note. ce qui a été fait pour permettre l'acceptation du projet Jardin des Désertes au CC du 12 sept).

Faisant allusion à la rumeur, le municipal dit s'inscrire en faux contre l'allégation que les limites ne seraient pas respectées. « On nous reproche au contraire d'être très à cheval sur le règlement ». Depuis qu'il est à la tête du département de l'urbanisme, il constate que chaque projet présenté est chargé d'un aspect émotionnel qui peut amener certains excès verbaux.

Place aux **questions** et remarques des Commissaires:

Q. Tous ces bâtiments très luxueux construits ces dernières années et en construction, à Pully, à des prix exorbitants, suscitent l'inquiétude des gens de la commune et la mienne, dit ce commissaire : nos enfants devront quitter la région pour habiter dans des communes voisines...

M. Lambert répond que la municipalité partage ce sentiment. Il en veut pour preuve le préavis d'intention présenté sur la politique du logement « On s'est engagé à construire sur les parcelles en possession de la commune des logements à loyers abordables. Ces parcelles sont limitées ». Sur les terrains privés, la commune n'a pas prise. Quant au développement d'habitations de grand luxe (un duplex à 7 ou 8 millions) , le municipal peut assurer chacun que, tant la municipalité que le service de l'urbanisme s'inquiètent de ce développement

Q. Si on renvoie la pétition à la municipalité, pourra-t-elle répondre autre chose que ce qui vient d'être dit maintenant ?

- Non, mais le municipal répète que - tous partis confondus - l'exécutif partage l'inquiétude de la population. Et appliquera la politique du logement décrite dans son préavis d'intention, mais sur les terrains aux mains de la commune. Il ajoute : « La municipalité recommande le classement de la pétition, faute de moyens légaux en ce sens ».

M. Lambert fait une remarque sur un terme de la pétition - développement immobilier incontrôlé - . « Je vous promets qu'il est contrôlé ! » Les Commissaires précisent que les pétitionnaires faisaient allusion non aux normes, mais par rapport aux volumes. Quant aux 840 appartements inoccupés mentionnés par les pétitionnaires, s'il s'agit de résidences secondaires, ils sont bien en dessous du taux de 20% selon initiative Weber acceptée. Pully a 9,3% de résidences secondaires.

Ce commissaire relève lui aussi que ces appartements de luxe irritent. Il se demande si l'on ne pourrait pas agir par des taxes, des droits de mutation, en fonction de la destination des locaux. Selon qu'un terrain est projeté pour abriter des constructions à des fins locatives ou au contraire des appartements à vendre.

Le municipal répond qu'il faudrait connaître l'application pratique qui en sera faite. Et doute que la personne concernée le précise. « Nous sommes aussi très sceptiques en recevant ce genre de projet, comme les Voiles du Léman, 38 000 frs le m². Mais j'attire votre attention sur le fait que ces projets amènent des ressources d'impôts importantes ».

Le municipal assure que plusieurs projets d'urbanisation vont passer dès l'année prochaine devant le CC. « Pully se bouge dans le cadre de la politique du logement sur les terrains où elle a un droit de superficie ».

Délibérations

L'ensemble des membres délibérants est d'avis qu'il faut faire confiance à la municipalité dans sa politique du logement, à la suite de son Préavis d'intention présenté au CC du 12 septembre.

En ce qui concerne la tendance à l'urbanisation de luxe à Pully, il est constaté que compte tenu des normes légales existantes, cantonales et communales, et du fait que la commune est peu propriétaire de terrains, l'on ne peut que déplorer cet état de fait. Les commissaires notent qu'il s'agit d'un problème récurrent, « surtout pour nos jeunes qui aimeraient habiter dans notre commune mais ne peuvent se l'offrir vu les coûts élevés ».

La pétition est un signal montrant que la population se mobilise sur cette problématique. La présentation des pétitionnaires avec des diapos de réalisations urbanistiques à Pully a été saluée comme « un excellent travail ».

Une commissaire prône toutefois la transmission de la Pétition à la municipalité, bien que cette dernière se montre active, dans la mesure de ses possibilités. Mais elle trouve que les pétitionnaires ont soulevé une vraie inquiétude et classer une pétition justifiée peut avoir un impact négatif.

En résumé, l'ensemble des commissaires reconnaît le bien-fondé de la démarche des pétitionnaires. Ils ont été sensibles aux arguments évoqués par ces derniers et constatent que du côté de la municipalité comme de celui des simples citoyens, chacun veut aller dans la bonne direction.

Au vote : sur les 9 présents, 8 ayant droit de vote. Résultat : 7 pour le classement, 1 pour la transmission à la municipalité.

La Commission recommande donc le classement de cette pétition

La séance levée à 20 h.

La Présidente de la Commission des Pétitions

Valérie Bory Beaud

02/10/12