

Nouvelle ère dans l'urbanisme

En pionnier, Pully refoulera désormais les projets trop bétonnés

La Commune met les nouvelles constructions au régime. Elles devront préserver au moins 50% de surface en pleine terre. Une mesure inédite et déjà critiquée.

Thibault Nieuwe Weme

Étouffée par son développement immobilier, Pully va serrer la vis. Au Conseil communal, Interpellations, motions et postulats s'accumulent ces derniers mois pour dénoncer la bétonisation «effrénée» de la commune, et demander à la Municipalité d'y remédier. En mars, certains élus allaient jusqu'à revendiquer un gel des constructions.

Le 24 mai, la Municipalité donnait une réponse concrète à ces préoccupations. Les promoteurs peuvent souffler. Il n'y aura pas de moratoire, mais la mise en place d'une «zone réservée»

sur l'ensemble du territoire communal, à l'exception des périmètres des plans d'affectation en cours d'élaboration. Elle restera en vigueur pendant au moins cinq ans, le temps pour la Ville de réviser tout son arsenal réglementaire.

On peut donc toujours construire, mais à des conditions plus strictes. La zone réservée ne permettra de réaliser que des projets qui préservent 50% de pleine terre, les surélévations et les démolitions-reconstructions. En revanche, les bâtiments classés en note 3 ne pourront plus être détruits.

Susciter la créativité

La Municipalité peut refuser tous les projets qui ne respectent pas ces critères, au nom de l'article 47 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions. Une dizaine de projets seraient déjà concernés. «Mais nous privilégions le dialogue pour trouver des solutions avec les architectes, rassure le municipal Vert Lucas Girardet. Avec quelques modifications, on arrive facilement aux 50% de pleine terre. Cela suscite la créativité. De plus, grâce aux terres

«Nous privilégions le dialogue pour trouver des solutions avec les architectes.»



Lucas Girardet, municipal en charge de l'urbanisme

préservées, on trouve plus facilement de la place pour des arbres de compensation.»

Les promoteurs ont senti le vent tourner à Pully ces derniers mois. En provoquant un embouteillage de demandes de permis de construire à la va-vite? «Quelques projets ont été déposés en urgence, mais on avait anticipé cette accélération. Personne n'est passé en force, remarque le chef de l'urbanisme. Au final, c'est un compromis équilibré pour tout le monde. On ne bloque pas les constructions, on les limite.»

«C'est une ineptie que d'avoir un coefficient aussi rigide et généraliste.»



Nicolas Leuba, Conseiller communal PLR

Pensé pour éviter d'imperméabiliser les sols à outrance, le minimum requis de 50% de pleine terre est une première sur sol vaudois. Mais la mesure a déjà ses détracteurs. À commencer par Nicolas Leuba, l'ancien municipal en charge de l'urbanisme entre 2016 et 2021. «C'est une ineptie que d'avoir un coefficient aussi rigide et généraliste. Il faut pouvoir l'adapter proportionnellement aux particularités de certaines zones à bâtir.» L'actuel conseiller communal PLR appuie la nécessité de rafraîchir les normes pulliéraines en matière

d'urbanisme, mais s'effraie d'un «casse-tête à venir pour les architectes» et d'une «perte de manœuvre pour les propriétaires».

«Démagogisme»

Fondateur du bureau Archilab à Pully, Gabriele M. Rossi est directement impacté par cette nouvelle politique. Déposés ce printemps, trois de ses projets doivent repasser à la moulinette afin de satisfaire les nouvelles exigences. Il dénonce un «démagogisme architectural» qui provoque davantage de problèmes qu'il n'en règle. «Concrètement, cette règle implique de réduire les balcons et les places de parking. Soit on n'arrive pas à caser toutes les places, soit on est forcé d'excaver sur deux niveaux en sous-sol, avec ascenseur à voiture. Mais qui voudra payer un parking à 200'000 francs?»

Sans compter que pour ne pas dépasser les 50% de surface bâtie, la méthode de calcul serait source de pinaillage sans fin. Comment se fait-il par exemple que les balcons soient comptés dans le grignotage de la pleine terre? «C'est une autre incongruité, soupire l'architecte. D'ha-

bitude, ils peuvent déborder de l'immeuble sans qu'on doive les compter dans le coefficient. Mais avec cette nouvelle règle, on considère que le terrain situé sous le balcon ne reçoit pas de pluie... et impacte donc le biotope. Cela n'a aucune valeur scientifique.»

Gabriele M. Rossi n'a pas peur d'adapter ses plans. C'est plutôt pour ses clients qu'il est inquiet. «Cette règle risque de décourager les promoteurs ou les propriétaires fonciers qui veulent construire un petit immeuble sur leur parcelle. Cela ne vaudra pas forcément la peine de se lancer. Évidemment, on est content d'avoir échappé à un moratoire total catastrophique, comme à Montreux. Mais cette mesure n'est pas pensée à 360 degrés: elle diminue la rentabilité d'une opération de construction alors même qu'on nous dit qu'il y a pénurie de logements.» La lenteur des procédures est également pointée du doigt. «Comme cette mesure est toute fraîche et qu'il n'y a pas de jurisprudence, il y aura probablement beaucoup de va-et-vient. Les projets qu'on venait de lancer seront retardés d'une année, peut-être deux.»

LA MUNICIPALITÉ



Avis Aux Propriétaires

Constitution d'une zone réservée selon l'art. 46 LATC

La Municipalité fait part de son intention d'établir une zone réservée sur l'ensemble des zones à bâtir, selon l'article 46 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC), en vue de procéder à la révision de son Plan général d'affectation (PGA) conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et aux directives cantonales en la matière.

Dans l'intervalle, la Municipalité se réserve le droit de faire application de l'art. 47 LATC pour refuser tout projet qui serait contraire aux planifications envisagées, mais non encore soumises à l'enquête publique.

Avant l'élaboration de tout projet de construction, les intéressés (propriétaires ou promoteurs) sont priés de contacter la Direction de l'urbanisme et de l'environnement.

Cet avis délie la Municipalité des obligations découlant de l'art. 48 LATC. En conséquence, aucune prétention d'indemnité pour des projets établis selon les règles actuelles ne sera prise en considération par l'autorité.

LA MUNICIPALITÉ

Pully, le 7 juillet 2023