



ville de pully

Municipalité

Préavis N° 05 - 2017 au Conseil communal

**Révision partielle du règlement communal sur
l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC)**

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. Leuba, Conseiller municipal

Pully, le 15 mars 2017

Table des matières

1.	Objet du préavis	4
2.	Préambule	4
2.1.	Présentation	4
2.2.	Bref historique de la réglementation communale	5
3.	Description des modifications	5
3.1.	Titre de l'article 10	5
3.2.	Les jardins d'hiver	5
3.3.	Les garages souterrains	6
3.4.	L'intégration des rampes d'accès couvertes au garage	8
3.5.	Les ascenseurs à voitures	9
3.6.	L'assouplissement en matière d'obligation d'implantation d'aires de jeux	9
3.6.1.	Aires de jeux (principe)	9
3.6.2.	Exceptions	10
3.7.	La distance entre bâtiments situés sur la même parcelle	11
3.8.	La définition du terrain naturel	12
3.9.	La plantation d'arbres en pleine terre	13
3.10.	La forme des toits relative aux attiques et aux avant-corps	14
4.	Procédure	14
4.1.	Enquête publique	14
4.2.	Opposition de Me Alain Thévenaz	15
4.2.1.	Motifs	15
4.3.	Opposition de M. Claude Peneveyre	16
4.3.1.	Motifs	16
4.3.2.	Détermination de la Municipalité	16
4.4.	Opposition de M. Pierre-André Juvet	17
4.4.1.	Motifs	17
4.4.2.	Détermination de la Municipalité	17
5.	Développement durable	18
5.1.	Dimension économique	18
5.2.	Dimension environnementale	18
5.3.	Dimension sociale	18
6.	Communication	18

7. Programme de législature _____	18
8. Conclusions _____	19
9. Annexes : _____	19

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter une révision partielle du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC). Celle-ci consiste à ajouter un nouvel article et à modifier 10 articles sur les 63 que comprend le RCATC.

2. Préambule

2.1. Présentation

L'actuel RCATC a été adopté par le Conseil communal le 11 octobre 2000 et approuvé par le Département des infrastructures le 12 mars 2001. Il a fait l'objet d'une première révision entrée en vigueur le 18 juin 2012.

Aujourd'hui, la Municipalité de Pully propose de nouvelles modifications du RCATC. L'idée est d'adapter le règlement communal à la jurisprudence rendue et de le clarifier. En effet, face à de nouvelles problématiques (ascenseurs à voitures, rampes d'accès couvertes, jardins d'hiver, etc.), il est nécessaire de procéder à une mise à jour de quelques dispositions légales. Disposant d'un outil conforme à la jurisprudence et en adéquation avec les problématiques actuelles, la Municipalité sera à même d'exercer les tâches qui lui incombent dans le domaine des autorisations de construire, en accord avec sa vision à long terme d'urbanisation et d'harmonisation du territoire pullièran.

Ainsi, il a été jugé nécessaire d'apporter au règlement les modifications suivantes :

- les jardins d'hiver ;
- les garages souterrains ;
- l'intégration des rampes couvertes d'accès aux garages souterrains ;
- les ascenseurs à voitures ;
- l'assouplissement en matière d'obligation d'aménagement d'aires de jeux pour enfants ;
- la distance minimum entre bâtiments situés sur une même parcelle ;
- la définition de terrain naturel ;
- la plantation d'arbres majeurs en pleine terre ;
- la forme des toits relative aux avant-corps et aux attiques.

2.2. Bref historique de la réglementation communale

Le premier règlement sur la police des constructions fut adopté en 1910. Quatre autres l'ont suivi en 1924, 1939, 1954 et 1983. La dernière refonte complète, entamée en 1997, a abouti au règlement entré en vigueur le 12 mars 2001 et révisé une première fois en 2011. Cette précédente révision est entrée en vigueur le 18 juin 2012.

Le règlement a été modifié à la suite de révisions d'ensemble ou de petits rectificatifs ne touchant que des aspects ciblés de l'aménagement du territoire. Cette nécessité de modifier des points précis du règlement manifeste une évolution de la société ou de la perception de l'environnement bâti communal.

Précisons que les fondements et la structure du RCATC de 2001 ne sont pas remis en cause par le projet de toilettage.

3. Description des modifications

Pour une bonne compréhension, le texte modifié des articles est mis en évidence en rouge, le texte supprimé en bleu et en noir le texte inchangé.

3.1. Titre de l'article 10

L'art. 10 RCATC détermine la mesure d'utilisation du sol appliquée à Pully. Son titre actuel (Coefficient d'occupation du sol) doit être harmonisé avec la terminologie de la norme SIA 421 "Aménagement du territoire-Mesures d'utilisation du sol", établie par la Société suisse des ingénieurs et des architectes (ci-après SIA).

Article modifié :

Article 10 - ~~Coefficient d'occupation du sol~~ **Indice d'occupation du sol**

3.2. Les jardins d'hiver

Une dérive est observée sur l'interprétation et l'utilisation faite des jardins d'hiver. Originellement, ils sont définis comme une zone tempérée naturellement entre l'extérieur du bâtiment et l'intérieur dans laquelle sont entreposées les plantes à la mauvaise saison. À ce titre, leur surface n'est pas comptabilisée dans l'indice d'occupation du sol (ci-après IOS).

La présence de jardins d'hiver n'est en soi pas problématique. Toutefois, de nombreux cas récents montrent que ce dispositif initialement non habitable est détourné de son usage d'origine et interprété comme une extension vitrée et chauffée de l'habitation. Il en résulte une violation en matière d'aménagement du territoire, à savoir un abus de surface bâtie. Cet état de fait est constaté au moment de l'inspection finale du chantier et il n'est

souvent plus possible d'y remédier (espaces chauffés, séparation légères non-isolantes, etc.), la remise en conformité étant très coûteuse.

Ainsi, il est nécessaire de modifier la lettre d. alinéa 2 de l'art. 11 et d'ajouter la mention de jardin d'hiver au sein de l'alinéa 1.

Article modifié :

Article 11 - Calcul de la surface bâtie déterminante

¹La surface bâtie déterminante d'un bâtiment, calculée conformément à la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (*actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004 Aménagement du territoire - Mesures de l'utilisation du sol*), est la projection sur un plan horizontal du volume bâti y compris les parties saillantes du bâtiment **et les jardins d'hiver**. Elle doit également tenir compte des dépendances telles que définies à l'art. 26 du présent règlement.

²Ne sont pas pris en considération :

- a. inchangé
- b. inchangé
- c. inchangé
- d. les balcons ouverts, **et les balcons-loggias et les jardins d'hiver** d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes :
 - balcons ouverts : non fermés latéralement ou frontalement par des aménagements pleins ou ajourés ;
 - balcons-loggias : dont la longueur cumulée n'excède pas à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment ;
 - ~~jardins d'hiver : espace vitré de 12 m² au plus, couvert et fermé, accolé à une pièce d'habitation principale, séparé de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destiné au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle.~~
- e.(voir ci-après)
- f. (voir ci-après)
- g. (voir ci-après)

3.3. Les garages souterrains

Actuellement, les garages souterrains sont définis dans l'art. 26 du chapitre 7 - *Dépendances*. Ils ne sont pas pris en compte ni dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites, moyennant 3 conditions cumulatives. Toutefois, la question se pose de savoir si un garage souterrain est assimilable à une dépendance ou non n'est pas claire.

La meilleure solution consiste à introduire dans l'art. 11 cette disposition sur les garages souterrains. En effet, bon nombre de communes vaudoises parlent des dérogations à l'IOS directement après sa définition. En procédant de la sorte, il devient inutile de chercher à savoir si le garage souterrain est une dépendance, une construction, un équipement, une partie de bâtiment, etc., ce qui simplifie ainsi la compréhension.

Étant donné l'introduction de la définition des garages souterrains en lettre e., alinéa 2, de l'art. 11, l'art. 26, du chapitre 7 - *Dépendances* - doit être modifié. Il y a lieu de noter que la règle concernant le calcul de la hauteur des garages est reportée à l'art. 19 (voir p. 12) et celle relative à la distance aux limites à l'art. 16.

Articles modifiés :

Article 11 - Calcul de la surface bâtie déterminante

¹..... (voir ci-avant jardins d'hiver)

²Ne sont pas pris en considération :

a. inchangé

b. inchangé

c. inchangé

d. (voir ci-avant jardins d'hiver)

e. **les garages souterrains lorsque :** (idem art. 26 actuel)

- la moitié de leur volume cumulé est situé en dessous du terrain naturel ;
- ils n'ont qu'une façade entièrement visible ;
- ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Article 16 - Distances aux limites et entre bâtiments

¹.... inchangé

².... inchangé

³.... inchangé

⁴.... inchangé

⁵.... (voir ci-après chapitre 3.7 sur la distance entre bâtiment situés sur la même parcelle)

⁶**Les garages souterrains et leurs équipements tels que les ascenseurs à voitures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance aux limites.**

Article 26 - Définition

¹.... inchangé

².... inchangé

³**Les dépendances dont la surface est équivalente ou inférieure à 36 m² ne sont pas prises en compte ni dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites.**

~~³Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites :~~

~~• les dépendances dont la surface est équivalente ou inférieure à 36 m² ;~~

~~◆ Les garages souterrains lorsque :~~

- ~~○ La moitié de leur volume est situé en dessous du terrain naturel ;~~
- ~~○ Ils n'ont qu'une façade entièrement visible ;~~
- ~~○ Ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain.~~

⁴La hauteur à la corniche des dépendances, calculée conformément à l'art. 19 est limitée à 3.00 m. ~~Pour les garages, la hauteur est calculée à partir de l'aire d'accès.~~

3.4. L'intégration des rampes d'accès couvertes au garage

Le but de la couverture d'une rampe d'accès à un garage vise sa meilleure intégration possible dans le terrain. Pour inciter les propriétaires à les construire, il est primordial qu'elles ne soient pas comprises dans l'IOS.

Une jurisprudence (AC 2012.0261 consid. 4 let. bb), rendue par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (ci-après CDAP), à l'encontre d'une décision de la Ville de Pully affirme que seul le garage proprement dit à l'exclusion de la rampe d'accès est pris en considération dans l'application de l'art. 26 al. 3 RCATC actuel.

La rampe d'accès non couverte est assimilée à une dépendance selon l'art. 39 al. 3 du règlement d'application de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RLATC) (AC 2012.0083 consid. 3b). Du moment qu'elle n'entraîne aucun préjudice pour les voisins, elle peut donc être implantée dans les distances réglementaires. L'art. 39 RLATC ne spécifie pas le cas de la rampe « couverte » et n'indique pas si cette installation peut être exclue de l'IOS. Il convient donc de modifier le RCATC dans ce sens.

La solution consiste à introduire en lettre f., alinéa 2, de l'art. 11, une mention sur les rampes d'accès couvertes au même titre que les garages souterrains. En procédant de la sorte, il devient inutile de chercher à savoir si une rampe d'accès couverte est un équipement, une dépendance ou un aménagement extérieur.

Article modifié :

Article 11 - Calcul de la surface bâtie déterminante

¹..... (voir ci-avant jardins d'hiver)

²Ne sont pas pris en considération :

- a. inchangé
- b. inchangé
- c. inchangé
- d. (voir ci-avant jardins d'hiver)
- e. (voir ci-avant garages souterrains)
- f. **les rampes d'accès couvertes aux garages lorsque :**
 - la moitié de leur volume cumulé avec celui du garage souterrain est situé en dessous du terrain naturel ;
 - la couverture assure une meilleure intégration de la rampe d'accès dans le terrain ;
 - la couverture est végétalisée.

3.5. Les ascenseurs à voitures

Une rampe d'accès à un garage souterrain crée souvent une tranchée disgracieuse dans le terrain, particulièrement pour certaines parcelles très pentues. L'ascenseur à voitures est alors la meilleure solution. De nombreuses réalisations récentes ont montré la pertinence de ce type d'installations à Pully. Afin d'inciter les propriétaires à construire des ascenseurs à voitures, il est absolument nécessaire de les exclure de l'IOS.

L'ascenseur à voitures pourrait être qualifié d'élément de construction, d'équipement de construction ou de dépendance (ou d'ouvrage assimilable à une dépendance).

Une jurisprudence rendue par la CDAP (AC 2013.0237 consid. 1 let. d) permet de considérer un ascenseur à voitures comme une dépendance, mais il subsiste une incertitude juridique sur l'interprétation d'un tel ouvrage.

Il paraît dès lors opportun de régler cette question dans le règlement, en ajoutant cette modification en lettre g., alinéa 2 de l'art. 11.

Article modifié :

Article 11 - Calcul de la surface bâtie déterminante

¹..... (voir ci-avant jardins d'hiver)

²Ne sont pas pris en considération :

- a. inchangé
- b. inchangé
- c. inchangé
- d. (voir ci-avant jardins d'hiver)
- e. (voir ci-avant garages souterrains)
- f. (voir ci-avant rampes d'accès couvertes)
- g. **les ascenseurs à voitures lorsque :**
 - **la moitié de leur volume cumulé avec celui du garage souterrain est situé en dessous du terrain naturel ;**
 - **la couverture est végétalisée ;**
 - **ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain.**

3.6. L'assouplissement en matière d'obligation d'implantation d'aires de jeux

3.6.1. Aires de jeux (principe)

Aujourd'hui, des aires de jeux pour enfants doivent être aménagées simultanément avec toute nouvelle construction vouée à l'habitation.

Cette obligation d'implanter des aires de jeux sans tenir compte du nombre de logements paraît excessive. En effet, il n'y a guère d'utilité à obliger l'implantation d'une aire de jeux lorsque la construction comporte moins de 6 logements et encore moins en zone de villas.

La Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions n'impose aucune obligation d'implantation d'aires de jeux. Elle indique simplement que les plans et règlements d'affectation peuvent contenir des dispositions relatives à la création d'emplacements de délasserement tels que (...) des places de jeux (art. 47 LATC) et que le plan peut imposer des emplacements collectifs de jeux et de loisirs (art. 69 LATC).

Ainsi, chaque commune est libre de définir les besoins en emplacements de jeux lors de la construction de logements.

Actuellement, l'obligation de construire des places de jeux conduit les constructeurs à des artifices pour les minimiser ou les dissimuler. Il en résulte régulièrement des aberrations dans les aménagements extérieurs, et parfois des démantèlements ultérieurs. D'un point de vue architectural, cette contrainte peut se révéler excessive sur les petites parcelles, nombreuses à Pully, destinées à accueillir des villas ou des PPE où le jardin est tout ou partie privatisé à l'usage de l'habitation du rez-de-chaussée.

S'agissant d'emplacements utiles au bien-être d'un enfant, il est nécessaire de garder l'obligation de construire de tels aménagements sur les fonds privés, mais seulement lorsqu'un certain nombre de logements sont réalisés par immeuble. Ce nombre pourrait être le même que celui imposé par l'art. 36 RLATC concernant les mesures à prendre à l'égard des personnes handicapées. Six logements nous paraissent en effet une limite acceptable à l'obligation de construire des aires de jeux.

Article modifié :

Article 48 - Aire de jeux pour enfants

¹Des aires de jeux pour enfants doivent être aménagées simultanément avec toute nouvelle construction **de plus de 6 logements** vouées en tout ou partie à l'habitation collective, à raison de 7 m² par 80 m² de surface brute de plancher habitable.

3.6.2. Exceptions

Il convient néanmoins d'accorder au constructeur une possibilité d'y déroger, moyennant le versement d'une indemnité à la collectivité. Un nouvel article est ainsi proposé :

Article 48a - Exceptions

¹Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds tout ou partie des aires de jeux imposées par l'art. 48, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de son obligation moyennant le versement d'une contribution en argent, selon un tarif proposé par la Municipalité et adopté par le Conseil communal.

Dans cette optique, il conviendra d'ajouter également un nouvel article dans le chapitre III « Contributions de remplacement » du règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions du 17 décembre 2001. Ce nouvel article fixera le montant de la contribution compensatoire qui reste à déterminer. Le produit de cette contribution sera attribué à un fonds spécifique qui sera utilisé exclusivement à l'aménagement de places de jeux publiques.

Toutefois, cette modification du règlement concernant les émoluments administratifs et les contributions de remplacement en matière d'aménagement du territoire et de constructions interviendra ultérieurement, dès que la révision partielle du RCATC sera entrée en vigueur.

3.7. La distance entre bâtiments situés sur la même parcelle

Actuellement, le RCATC dit que les distances relatives entre deux bâtiments construits sur la même propriété s'additionnent. Étant donné que la distance à la limite est d'au moins 5 m, l'alinéa 5 de l'art. 16 RCATC implique qu'une distance d'au moins 10 m est nécessaire entre bâtiments construits sur la même propriété.

Cette règle a pour conséquence, dans la majorité des cas, d'inciter le propriétaire du bien-fonds à préférer la construction d'un grand bâtiment plutôt que de deux plus petits. Cette contrainte est un frein à la création architecturale, à l'originalité des constructions voire même à l'intégration des bâtiments dans le terrain.

Il convient, dès lors, d'assouplir cette règle en prévoyant que la distance minimale entre bâtiments construits sur la même parcelle puisse être de 5 m seulement. Il faut toutefois garder en tête que d'autres dispositions légales peuvent demander des distances supérieures entre bâtiments (ex. les normes et directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie - AEAI).

Par ailleurs, cette nouvelle règle ne peut s'appliquer que pour des bâtiments construits sur la même parcelle. Elle aura pour conséquence indirecte d'empêcher le fractionnement ultérieur d'une parcelle rendant non-conforme les bâtiments qui ne respecteraient pas les distances aux limites.

Article modifié :

Article 16 - Distances aux limites et entre bâtiments

¹.... inchangé

².... inchangé

³.... inchangé

⁴.... inchangé

⁵Sous réserve d'autres dispositions légales, la distance minimale entre bâtiments construits sur une même parcelle est de 5.00 m.

⁶.... (voir ci-avant chapitre 3.3 garages souterrains)

3.8. La définition du terrain naturel

Au fil des ans et des diverses modifications pouvant être apportées à un terrain (remblais, aplanissement, constructions, etc.), il est souvent extrêmement difficile de déterminer quel est l'état originel du terrain naturel.

Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives suivantes :

- l'apport de terre modifiant le terrain est intervenu au moins 20 ans avant l'édification de la construction projetée ;
- les travaux de remblayage ont porté sur un secteur d'une certaine étendue ;
- les travaux n'ont pas été effectués en vue de la construction d'un bâtiment dans un bref délai.

Ces conditions cumulatives étant en pratique difficiles à appliquer, il est souhaitable de définir dans le règlement communal le terrain naturel à prendre en compte lors des constructions nouvelles.

En introduisant cette précision en alinéa 3 de l'art. 19, il n'y a plus besoin de rechercher, souvent sans succès, l'état d'origine du terrain avant la construction projetée. De plus, les modifications apportées à un terrain au cours des années peuvent être telles que l'état du terrain d'origine n'a plus aucun lien avec l'état du terrain actuel. Dès lors, il nous paraît judicieux de fixer qu'un terrain aménagé depuis au moins 20 ans devient le terrain naturel à prendre en compte lors d'une nouvelle construction. Il y a lieu de noter cependant que la marge de manœuvre laissée à la Municipalité par l'alinéa 2 de l'art. 19 reste inchangée. Par ailleurs, l'alinéa 1 est modifié comme expliqué ci-avant, chap. 3.3 "*Les garages souterrains*", s'agissant de la règle concernant le calcul de la hauteur des garages formulée actuellement à l'alinéa 4 de l'art. 26.

Article modifié :

Article 19 - Hauteur des constructions

¹La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. **Pour les garages, la hauteur est limitée à 3.00 m. Elle est calculée à partir de l'aire d'accès.**

²Dans le cas où le niveau moyen du terrain naturel induit une mauvaise intégration dans le site, la Municipalité fixe ce niveau.

³**Un terrain aménagé depuis au moins 20 ans est considéré comme le terrain naturel.**

⁴Le plan général d'affectation définit des secteurs dans lesquels la hauteur des constructions est au surplus limitée de la façon suivante :

- (inchangé)
- (inchangé)

3.9. La plantation d'arbres en pleine terre

La pleine terre est essentielle au développement et à la bonne santé de l'arbre. Elle entraîne également son lot d'avantages pour le milieu urbain. Nous pouvons par exemple citer les diverses fonctions assurées par les arbres plantés en pleine terre :

- préserver la perméabilité du sol ;
- stimuler les réseaux écologiques ;
- préserver le sol en tant que milieu vivant.

Ainsi, il convient d'assurer au maximum un maintien de la pleine terre sur les parcelles privées. Il n'est pas rare que les petites parcelles soient presque entièrement occupées par divers aménagements en plus des constructions et, surtout, que les garages souterrains confinent à la limite des fonds voisins, rendant la plantation d'arbres difficile voire impossible. Cette exigence doit être prise en compte dès le départ de l'élaboration du projet.

Par ailleurs, la Division biodiversité et paysage de la Direction générale de l'environnement (DGE-BIODIV) a demandé d'adapter la forme des art. 46 et 47. Ainsi, l'alinéa 1 de l'art. 46 a été modifié et l'alinéa 4 supprimé, de même que le texte de l'art. 47 "Biotope" a été modifié. Ces articles auront la teneur suivante :

Articles modifiés :

Article 46 - Arbres et plantations

¹ Les arbres de valeur ~~doivent, dans la mesure du possible, être sauvegardés~~ sont protégés conformément aux dispositions du règlement communal sur la protection des arbres et son plan de classement.

².... inchangé

³ Lors de toute nouvelle construction, les propriétaires sont tenus de planter sur leurs fonds, dans la mesure où cette exigence n'est pas déjà remplie, un arbre de taille majeure et d'essence appropriée aux lieux, par 500 m² de parcelle. Le choix des essences se fera de préférence parmi les espèces indigènes. Un volume minimum de pleine terre doit être garanti afin de permettre une croissance harmonieuse de l'arbre et favoriser la perméabilité et l'aération du sol.

⁴ ~~Pour le surplus, les dispositions de règlement communal sur la protection des arbres et de l'article 10 du règlement d'application du 19 juillet 1994 de la loi sur les routes du 10 décembre 1991 sont réservées.~~

Article 47 - Biotopes, haies, bosquets

¹ Les biotopes, notamment cours d'eau, étangs, lacs et leurs rives, haies d'essences indigènes, bosquets, cordons boisés, végétation marécageuse et prairies sèches, sont régis par les dispositions de la législation fédérale et cantonale sur la protection de la faune et de la nature. Il en va de même pour les animaux et les plantes dignes d'être protégés selon le Règlement sur la flore et les annexes 2 et 3 de l'Ordonnance sur la protection de la nature. Aucune atteinte ne peut leur être portée sans autorisation préalable du Département compétent.

~~2 Aucune atteinte ne peut être portée aux éléments mentionnés au premier alinéa sans autorisation préalable de la Municipalité et du Centre de Conservation de la faune et de la nature lorsqu'il s'agit d'atteintes à un biotope.~~

3.10. La forme des toits relative aux attiques et aux avant-corps

L'alinéa 3 de l'article 22 doit être rectifié comme proposé. Sa formulation actuelle a en effet été jugée ambiguë dans un arrêt rendu par la CDAP (AC.2012.0340). Ainsi, rédigé de cette manière, il paraît évident que la création d'attiques est possible sur les 3/5 de la surface de l'étage inférieur, alors que les 2/5 restants de la surface peuvent être aménagés en terrasses.

De plus, pour des questions d'intégration et de morphologie architecturale, leur hauteur est dorénavant limitée à 3.50 m.

Par ailleurs, dans un souci d'esthétique, il convient de limiter la hauteur des avant-corps à la corniche. En effet, les avant-corps qui se prolongent en toiture conduisent à des volumétries lourdes et laides qui doivent être exclues du territoire de Pully. Comme indiqué dans l'arrêt AC. 2012.0141 du 24 septembre 2013 rendu par la CDAP, l'article actuel du RCATC sur les avant-corps est peu clair.

Article modifié :

Article 22 - Formes des toits

¹.... inchangé

².... inchangé

³Sur les toits plats, la création d'attiques ~~ou de toitures terrasses~~ intégrés à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. **Leur hauteur est limitée à 3.50 m. Le solde du toit plat, sur le même niveau, peut être aménagé en terrasses.**

~~⁴Les bâtiments munis d'une toiture de typologie I peuvent avoir un volume de hauteur à la corniche inférieure au corps principal couvert d'une toiture plate à condition que ce volume n'excède pas le tiers de la surface du bâtiment considéré dans son ensemble.~~

⁴Les avant-corps de bâtiments doivent avoir une hauteur inférieure ou égale à celle de la corniche du corps principal. Ils peuvent avoir une toiture plate à la condition que celle-ci n'excède pas le tiers de la surface du bâtiment considéré dans son ensemble.

⁵.... inchangé

4. Procédure

4.1. Enquête publique

Préalablement examiné (favorablement) par le Service du développement territorial du Département de l'économie, conformément aux dispositions de l'art. 56 LATC, ce projet de révision été soumis à l'enquête publique du 26 novembre 2016 au 4 janvier 2017.

Il a suscité trois oppositions.

4.2. Opposition de Me Alain Thévenaz

4.2.1. Motifs

L'opposition est libellée comme suit :

*Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,*

Agissant au nom de la société Paulonia SA, qui est notamment propriétaire de la parcelle no 645 du cadastre de la Commune de Pully, je déclare former opposition dans le cadre de l'enquête citée en rubrique.

Cette opposition est pour l'essentiel motivée par ce qui suit.

Le projet de nouvel article 22 RCATC prévoit que la hauteur des attiques est limitée à 3.50 mètres, ce qui condamne notamment la création d'un double niveau d'attiques. Il s'agit là d'une règle nouvelle, qui ne figurait pas dans la réglementation en vigueur jusqu'ici. Le rapport établi en application de l'art. 47 OAT indique simplement que : < de plus, pour des questions d'intégration et de morphologie, leur hauteur est dorénavant limitée à 3.50 mètres >> (page 12).

A l'heure où les législations fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire préconisent une densification des zones constructibles, cette restriction nouvelle ne va pas dans le bon sens. Elle crée également une inégalité de traitement entre les constructions préexistantes et les futures constructions, sans qu'un intérêt public suffisant le justifie. En effet, on ne voit pas en quoi l'interdiction de créer deux niveaux d'attiques améliorerait l'intégration des constructions, alors même que le règlement communal contient déjà des règles relatives à la hauteur et au nombre de niveaux (cf. art.37 RCATC). Cette nouvelle précision paraît donc inopportune.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, l'expression de mes sentiments distingués.

4.2.2. Détermination de la Municipalité

Comme expliqué précédemment, la Municipalité estime que, pour des questions d'intégration et de morphologie architecturale, il est judicieux de limiter la hauteur des attiques à 3.50 m.

4.3. Opposition de M. Claude Peneveyre

4.3.1. Motifs

L'opposition est libellée comme suit :

Enquête sur la révision partielle du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC).

Opposition et remarques.

Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs,

A l'article 10 vous remplacez coefficient par indice. A titre personnel je n'y vois pas de véritable inconvénient. Est-ce bien en phase avec les législations cantonale et fédérales ? Dans tous les cas il faut aussi mettre à jour l'article 8 du règlement.

Article 16 chiffre 5 Distance entre bâtiments sur une même parcelle.

Distance minimum de 5 m, voilà une vraie nouveauté.

Je trouve que cette inscription nouvelle manque de précisions, surtout quant à la possibilité, dans cet espace d'y faire des balcons et cas échéant de leurs dimensions, ceci malgré l'existence de divers règlements et codes annexes.

Je formule donc une opposition à cette modification telle que présentée.

Intervention complémentaire

Lors d'une intervention que j'ai faite lors de la précédente modification du règlement j'avais souligné qu'à l'article 22-3 il était précisé que sur les toits plats on pouvait créer des attiques ou terrasses et qu'à l'article 23-3 il est précisé que les toitures plates doivent être végétalisées.

J'en déduis que s'il n'y pas d'attique la toiture doit être entièrement végétalisée ce qui devrait logiquement subsister lors de la création d'un attique, ce qui n'est pas le cas et cela me semble logique.

En vue d'un futur changement du règlement je demande donc de préciser qu'en cas de création d'un attique l'obligation de végétalisation soit reportée sur la toiture de l'attique uniquement, si celui-ci a une surface suffisante à fixer ou laisser à l'appréciation de la municipalité.

Je voudrais remercier Mme C. Perez du service de l'Urbanisme qui m'a parfaitement donné toutes les réponses aux questions que je lui ai posées.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

4.3.2. Détermination de la Municipalité

Concernant l'intitulé du titre de l'art. 10, il s'agit d'harmoniser cette définition avec la terminologie de la norme SIA 421 "Aménagement du territoire-Mesures d'utilisation du

sol". Cette terminologie est également reprise dans l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

La remarque relative à l'art. 8 est pertinente. Elle concerne la lettre c. du 1^{er} paragraphe libellé ainsi : *"la limitation du coefficient d'occupation du sol, du nombre d'étages et de la hauteur des bâtiments."*

La Municipalité propose par conséquent d'adapter également cet item en remplaçant le mot *"coefficient"* par *"indice"*.

Concernant la possibilité donnée à l'art. 16 de pouvoir réduire la distance minimale entre bâtiments construits sur la même parcelle à 5 mètres, elle ne pose pas de problème d'interprétation. Il s'agit d'assouplir la réglementation pour permettre aux constructeurs d'utiliser les droits à bâtir d'une parcelle de manière optimale en permettant plus de souplesse pour l'implantation des bâtiments. Ce n'est pas une obligation et la question des balcons n'est pas pertinente dans ce cas de figure.

Quant à l'intervention complémentaire relative à l'obligation de végétaliser les toitures imposée par l'art. 23, elle n'est pas concernée par la révision. Précisons que les bâtiments à toit plat sont, soit recouverts d'une attique et la toiture dudit attique est végétalisée, soit les bâtiments ne comportent pas d'attique et leur toiture est végétalisée.

4.4. Opposition de M. Pierre-André Juvet

4.4.1. Motifs

L'opposition est libellée comme suit :

Art. 22.3 En complément, il devrait être mentionné que les façades de l'attique devraient respecter la réglementation de l'art. 16, à savoir les distances aux limites en fonction de sa hauteur.

4.4.2. Détermination de la Municipalité

On peine à comprendre l'objectif visé par cette argumentation peu claire. En effet, la hauteur des bâtiments est définie par l'art. 37. Quant à la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriétés, l'art. 16 précise sans ambiguïté les éléments à prendre en compte pour calculer cette distance, notamment la corniche du bâtiment à ne pas confondre avec la hauteur maximale fixée à l'art. 37.

5. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

5.1. Dimension économique

Cette révision n'a pas d'impact sur les aspects économiques.

5.2. Dimension environnementale

La modification de l'article 46 favorisera la plantation d'arbres et leur développement.

5.3. Dimension sociale

Cette révision n'a pas d'impact sur la dimension sociale.

6. Communication

Ce projet ne nécessite pas d'actions particulières de communication.

7. Programme de législature

Ces travaux ne font pas partie du programme de législature de la Municipalité. Cette mesure s'inscrit dans le cahier des charges du service responsable du dossier.

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 05-2017 du 15 mars 2017,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

1. d'adopter le projet de révision partielle du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) ;
2. de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffre 4.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 15 mars 2017.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic		Le secrétaire
 G. Reichen		 Ph. Steiner

9. Annexes :

- Comparatif des articles modifiés
- RCATC révisé