



Conseil communal  
Bureau du Conseil

## Rapport de la commission d'urbanisme au Conseil communal de la Ville de Pully

### **Préavis N° 05 - 2017 - Révision partielle du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC)**

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

La Commission d'urbanisme s'est réunie le mercredi 12 avril à 18h00 dans les locaux du bâtiment administratif de la Damataire. Sa composition était la suivante :

Monsieur Yassin Nour (Président), Mesdames Karine Chavallaz, Francine Médana et Pauline Tafelmacher, et Messieurs Alexis Bally, Pierre-François Clerc, Jean-Marc Duvoisin, Max Henking, Remo Kuonen, Martial Ostertag et Eugène Roy.

Monsieur Dimitri Simos était présent en tant que délégué de la Commission de gestion.

Messieurs Olivier Burnet, Philippe Diesbach, Philippe Haldy, Fred Oskar Pfister et Pascal Pfister étaient excusés.

La Municipalité était représentée par Monsieur Nicolas Leuba, Municipal, Philippe Daucourt, Chef de service, et Frédéric Beyeler, en charge de la Police des constructions.

## Préambule

La Commission a abordé point par point les différentes modifications du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC) et a débattu de chacune des modifications les unes après les autres et les a votées successivement. Elle a ensuite procédé de la même manière pour les oppositions. Elle a enfin voté l'ensemble du préavis et la levée des oppositions.

La Municipalité a commencé par rappeler l'objet de ce préavis et son objectif, à savoir l'adaptation du RCATC aux nouvelles problématiques, aux difficultés d'interprétation et dérives de celui-ci, et enfin en prenant en compte la jurisprudence sur certains objets.

### Les jardins d'hiver (3.2)

Le problème qui est soulevé sur ce point est celui des dérives que nous avons vues à ce propos. Trop souvent le permis de construire est délivré et les jardins d'hiver sont au moment de délivrer le permis d'habiter des extensions vitrées et chauffées du logement. Comme il est extrêmement compliqué de les refaire, notamment pour des raisons techniques, très souvent ils sont laissés tels quels. Par conséquent, pour éviter des abus, la Municipalité suggère de les intégrer dans la surface bâtie déterminante.

Une importante discussion a concerné ce point, certains commissaires regrettant que la Commune ne puisse pas plus intervenir et mieux anticiper ce genre de situation afin de les désamorcer. En effet, un jardin d'hiver peut présenter des caractéristiques intéressantes quant au bilan énergétique du bâtiment. La Municipalité a précisé que la majorité des jardins d'hiver ne sont pas faits dans cet objectif, et qu'il faudrait une importante quantité de personnes supplémentaires pour réaliser un suivi de chaque chantier afin d'empêcher l'aménagement des jardins d'hiver en véritable pièce à vivre.

Un membre de la Commission a posé un amendement qui demande de reprendre l'ancien texte en ajoutant comme dernier point que « Le jardin d'hiver n'est pas chauffé ».

La Commission a refusé l'amendement par 6 voix contre 3, et donc accepté la modification telle que proposée par la Municipalité.

### Les garages souterrains (3.3)

Il s'agit ici de régler un problème lié à la jurisprudence sur le statut des garages souterrains. Le but est de les extraire de la surface bâtie déterminante selon certaines conditions.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

### Les rampes d'accès (3.4)

Comme pour les garages souterrains, les rampes d'accès ne doivent pas être intégrées dans l'Indice d'occupation du sol (ci-après IOS) si leur intégration le permet. Il s'agit donc d'inciter à effectuer une couverture végétalisée pour favoriser cette intégration. Les rampes d'accès n'entrent pas non plus en ligne de compte pour la distance aux limites.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

### Les ascenseurs à voiture (3.5)

Certaines parcelles présentent la particularité d'être particulièrement en pente ou ont une accessibilité complexe, notamment celles qui ont la voie publique au nord. Pour éviter de construire des rampes d'accès qui occuperont toute la surface de la parcelle, des ascenseurs à voiture doivent être privilégiés.

Un membre de la Commission s'inquiète de toutes les normes et des coûts importants engendrés par ce type de construction et propose un amendement qui demande à ce que ce genre d'aménagement ne soit effectué qu'en cas de difficultés d'accès à la parcelle.

La Municipalité précise que certains promoteurs préfèrent malgré tout occuper toute la parcelle avec une rampe d'accès, et que le risque de voir se développer ce genre d'installation dans toutes les parcelles est limité, au vu des coûts et normes à respecter. L'amendement est finalement retiré.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

### **Les aires de jeux (3.6)**

L'obligation actuelle de créer des places de jeux donne des situations aberrantes dans lesquelles certaines propriétés se retrouvent, avec des places de jeux composées d'un banc et d'un canard-ressort. La Municipalité a décidé de fixer à 6 le nombre de logements minimal pour qu'une parcelle soit dotée d'une place de jeux, par analogie notamment aux normes à avoir pour les personnes handicapées. L'émolument des contributions pour les parcelles sera fixé en fonction du coût effectif d'une place de jeux.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

### **La distance entre bâtiments situés sur la même parcelle (3.7)**

Les distances entre bâtiments aujourd'hui s'additionnent. C'est à dire qu'il faut un minimum de distance autour de chaque bâtiment, et celle-ci est donc multipliée par deux. Afin d'inciter la construction de bâtiments plus petits, réduire la distance à cinq mètres permet la construction de plus de bâtiments sur une même parcelle et par conséquent plus petits, plutôt que d'avoir un seul grand bâtiment. C'est aussi un moyen de s'adapter au marché actuel où nous voyons que les grands appartements ne trouvent plus autant de clients qu'avant.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

### **La définition du terrain naturel (3.8)**

Il existe aujourd'hui une jurisprudence trop compliquée pour la définition du terrain naturel. Or comme celui-ci est l'élément déterminant pour calculer la hauteur du bâtiment, la situation doit être clarifiée.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

### **La plantation d'arbres en pleine terre (3.9)**

La Municipalité souhaite préserver au plus les arbres et la végétation pour leurs rôles essentiels. C'est la raison pour laquelle les arbres de valeur reçoivent une plus grande protection. Le volume de terre est attribué en fonction de leur taille et un « catalogue » permet de déterminer le volume de terre minimum pour chaque type. Le RCATC doit aussi être mis en conformité des directives cantonales concernant les biotopes, haies et bosquets.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

## La forme des toits

Il a été constaté que de nombreux avant-corps avaient un volume important en toiture, ce qui est peu esthétique. Afin de limiter les abus, il convient de fixer des règles plus strictes à ce sujet. De plus, la hauteur des attiques et double-attiques et leur multiplication ne sont allées qu'augmentant. C'est pourquoi là aussi il convient de limiter leur hauteur. Cette hauteur est déterminée en fonction de la possibilité de faire un étage sans difficultés majeures. Il est important de préciser que la hauteur d'un bâtiment est déterminée en fonction de la corniche sous-attique, que cette hauteur sous-attique détermine la distance entre les bâtiments, et la limitation à 3.50 mètres permet donc d'empêcher que des bâtiments de trop grande hauteur soient trop près les uns des autres.

La Commission a accepté à l'unanimité cette modification.

## Oppositions

Les oppositions n'ont fait l'objet d'aucun débat ni aucune remarque en particulier.

## Entrée en vigueur

Ayant eu cette information après la séance de la commission, le lendemain plus précisément, le Président se permet de préciser que le RCATC révisé entrera en vigueur, s'il n'est pas amendé, un mois après son acceptation par le Conseil communal.

## Conclusions

La Commission d'urbanisme recommande

- Par sept voix pour et deux abstentions d'adopter le projet de révision partielle du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions
- A l'unanimité de lever les oppositions déposées pendant l'enquête publique en approuvant les réponses de la Municipalité décrites sous chiffre 4.

La séance est levée à 20h15.

Pour la Présidence  
Yassin Nour