

Rapport de minorité 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)

Le présent rapport de minorité ne porte que sur la révision de l'article 10, plus précisément sur la partie concernant les jardins d'hiver. Deux aspects dans cette révision :

- Suppression du bonus de surface pour jardins d'hiver ;
- Contrôle de la conformité aux plans.

1. Suppression du bonus de surface pour jardins d'hiver

Un jardin d'hiver (ou véranda) peut être considéré comme un capteur solaire passif, c-à-d. fonctionnant sans apport extérieur d'énergie (p.ex. pompe de circulation, ventilation, etc.). Particulièrement en hiver, lorsque le soleil est bas, ses vitrages verticaux captent l'énergie solaire et la restituent en partie aux murs du bâtiment. Bien conçu et bien utilisé ensuite, ce type d'aménagement peut fournir un apport thermique non négligeable. De plus, comme son nom l'indique, le jardin d'hiver permet d'héberger de la végétation pendant la saison froide et même de procéder à une culture précoce de plantons au printemps.

Avec le règlement actuel, les jardins d'hiver bénéficient d'un bonus de surface en ce sens qu'ils ne sont pas pris en compte dans l'indice d'occupation du sol, à certaines conditions.

Plusieurs dispositions légales cantonales visent à encourager l'utilisation de l'énergie solaire. Par exemple :

Loi sur l'énergie (LVLEne)

Art. 29 Energies renouvelables

1 Les communes encouragent l'utilisation des énergies renouvelables. Elles créent des conditions favorables à leur exploitation et peuvent accorder des dérogations aux règles communales à cette fin.

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

Art. 99 Utilisation de l'énergie solaire

1 La municipalité encourage l'utilisation active ou passive de l'énergie solaire. Elle peut accorder des dérogations aux règles concernant la pente des toits, les matériaux, le traitement architectural et l'orientation des bâtiments, à condition que ceux-ci demeurent dans le périmètre et les gabarits fixés par la loi et les règlements, ne portent pas atteinte à l'esthétique et que la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites soit respectée.

2 Les capteurs solaires implantés dans le terrain ne sont pas compris dans le coefficient d'occupation du sol et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser trois mètres de hauteur sur le sol naturel et de ne pas gêner les voisins.

Sans chercher à être exhaustif, on trouve en Valais plusieurs règlements de construction communaux accordant un bonus de surface aux vérandas.

Par exemple :

St-Maurice

Art. 48. Serres et vérandas

a) Les balcons vitrés, serres, vérandas et oriels sont autorisés avec une emprise maximum de 1,50 m. sur les alignements et distances réglementaires.

b) Lorsqu'ils ne sont pas chauffés et sont situés en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, ils ne comptent pas dans la densité.

Sierre

art. 97 Balcons, Loggias

a) Les fermetures latérales de balcons ou frontales de loggias, par des éléments vitrés ou non, ne seront autorisées que si ces aménagements complémentaires sont réalisés de façon identique sur l'ensemble d'une façade, afin de sauvegarder l'unité architecturale de l'ensemble.

b) Lorsque des loggias fermées ne sont pas chauffées et sont situées en dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, elles ne sont pas prises en compte dans le calcul de la densité.

Par ailleurs, un jardin d'hiver bien intégré au bâtiment peut apporter une touche architecturale intéressante à celui-ci.

Enfin, la suppression du bonus de surface rend aussi impossible l'aménagement ultérieur d'un jardin d'hiver sur un bâtiment déjà construit si celui-ci occupe la surface maximum autorisée sur sa parcelle.

Il me semble donc particulièrement malvenu de supprimer une incitation à utiliser l'énergie solaire dans le contexte actuel, favorable aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie.

2. Contrôle de la conformité aux plans.

Plusieurs cautions sont inscrites dans le règlement actuel pour que la surface d'un jardin d'hiver ne soit pas prise en considération dans l'indice d'occupation du sol :

- Saillie ne dépassant pas 2,50 m par rapport à la façade ;
- 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 ;
- Non destinée au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Au point 3.2 du préavis, il est question de dérives sur l'interprétation faite des jardins d'hiver. Cette dérive, alors que les dispositions du règlement sont claires, sert à justifier la modification de l'article.

Lors de la séance de commission, on nous a montré quelques exemples de ces dérives, exemples tellement flagrants que l'on se demande comment l'autorité concernée a pu laisser passer cela.

Dans ce contexte, il est bon de rappeler les dispositions suivantes, figurant dans la LATC et son règlement d'application :

LATC

Art. 17 Municipalité

1 La municipalité est chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

2 Elle exerce les attributions qui lui sont conférées par la loi et les règlements, notamment dans l'établissement des plans directeurs communaux et localisés, des plans d'affectation et du plan de quartier de compétence municipale. Elle est chargée de l'information et de la participation de la population.

3 Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation.

4 Elle fait respecter l'effet suspensif accordé aux recours.

Art. 105 Travaux non conformes aux dispositions légales et réglementaires

1 La municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires.

Chapitre VII Exécution des travaux et permis d'habiter ou d'utiliser

Art. 127 Suspension des travaux non conformes

1 La municipalité ordonne la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire.

Art. 128 Permis d'habiter ou d'utiliser

1 Aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis.

Art. 130 Contraventions

2 La poursuite a lieu sans préjudice du droit de l'autorité d'exiger, selon les circonstances, la suppression ou la modification des travaux non conformes aux prescriptions légales et réglementaires et, en cas d'inexécution, de faire exécuter les vaux aux frais des propriétaires. Le permis d'habiter ou d'utiliser peut en outre être retiré.

RLATC

Art. 79 Permis d'habiter ou d'utiliser

1 Le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que:

- a. si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements;
- b. si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire;

Les formules utilisées aux articles 127 et 128 al 1 LATC et 79 RLATC sont impératives. Cela signifie que la Municipalité est en droit d'exiger la mise en conformité **et** en a le devoir.

En résumé, je dirais que par cette modification du règlement, la Municipalité se libère à bon compte de l'obligation de faire respecter la loi sur ce sujet particulier, tout en sacrifiant une forme d'encouragement de l'énergie solaire.

Pour conclure, je vous invite à en revenir au texte actuel en ce qui concerne le jardin d'hiver, avec l'ajout, sous lettre d, d'une dernière phrase :

« Il n'est pas chauffé »

Pully le 19 avril 2017

Alexis Bally