

Réponse au postulat de Charles-Denis Perrin et consorts : Diminuer les exigences réglementaires pour augmenter l'isolation des bâtiments

Rapport-préavis N° 2012/55

Lausanne, le 15 novembre 2012

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du rapport-préavis

Par le présent rapport-préavis, la Municipalité répond au postulat « Diminuer les exigences réglementaires pour permettre d'augmenter l'isolation des bâtiments » déposé par M. Charles-Denis Perrin et consorts le 13 septembre 2011 et renvoyé directement à la Municipalité pour étude et rapport par le Conseil communal le 27 septembre 2011.

Dans le cadre de cette réponse, la Municipalité propose au Conseil communal :

- de revoir la hiérarchie du réseau routier lausannois dans le cadre du plan directeur communal et, sur cette base, de réexaminer l'emprise des limites des constructions sur tout le territoire communal. Ceci devrait permettre la pose d'isolation périphérique sur les bâtiments existants lorsque ces emprises auront été revues à la baisse ;
- de procéder à une modification du plan général d'affectation afin d'admettre une anticipation de 30 cm pour isolation périphérique sur les limites des constructions et le domaine public dès 2,50 m au-dessus du trottoir existant ou projeté ou dès 4,50 m s'il n'y a pas de trottoir.

2. Rappel du postulat

« Le plan général d'affectation (PGA) adopté en juin 2006 par le Conseil communal de Lausanne prévoit un assouplissement de la réglementation, notamment relative à la distance aux limites à respecter lorsque, dans le cadre de travaux d'assainissement, il s'agit d'augmenter l'isolation d'un bâtiment.

Sur le plan cantonal, la loi prévoit que la surface constructible peut être augmentée de 5% pour améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment.

Le règlement communal est en revanche plus restrictif à ce sujet.

Or, au vu des décisions qui sont en train d'être prises au parlement fédéral et qui incitent, à très court terme, à déployer des mesures pour limiter notre dépendance vis-à-vis de l'énergie en général et de l'énergie nucléaire en particulier, il est important que, dans les plus brefs délais, les règles contraignantes qui pourraient freiner cette évolution positive puissent être assouplies.

Sachant que le PGA ne sera évalué qu'après l'adoption par notre Conseil du plan directeur communal, je demande que la Municipalité sollicite le Conseil d'Etat pour qu'il l'autorise à compléter le chapitre 3.4 traitant des « limites du domaine public et limites des constructions » afin de garantir qu'à l'avenir aucune entrave juridique ne puisse empêcher la pose d'une isolation périphérique performante sur les ouvrages méritant un assainissement. »

3. Réponse de la Municipalité

Le PGA et les plans partiels d'affectation règlent la constructibilité du territoire communal. La mesure de l'utilisation du sol y est définie dans certaines zones par des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol, mais dans la majorité des cas par des longueurs maximales pour les bâtiments et des hauteurs à la corniche. Ces mesures sont complétées par des distances minimales à la limite des parcelles voisines ou par analogie entre deux bâtiments situés sur la même parcelle et, finalement, par la possibilité de s'implanter sur la limite des constructions si la parcelle est adjacente au domaine public.

Lorsqu'un propriétaire souhaite construire ou rénover un bâtiment qui devra répondre à des exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur, il peut se prévaloir de l'article 97 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et déroger aux règles des plans d'affectation. Cet article, directement applicable, prévoit, entre autres, que :

- la surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre à ces exigences ne soit pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol ou de la hauteur maximale du bâtiment ;
- les bâtiments neufs ou rénovés bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'utilisation ou d'occupation du sol ;
- l'isolation périphérique nouvelle des bâtiments existants peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété.

Ainsi, s'agissant d'une loi cantonale, la Municipalité applique cet article et son règlement communal. Contrairement à ce que le postulant affirme, elle ne peut être plus restrictive à ce sujet. Cette problématique a déjà été exposée au Conseil communal qui a pris acte le 26 février 2008 de la réponse municipale à l'interpellation de Vincent Rossi : « Plus d'espace incitatif pour les immeubles écologiques ».

Le seul cas de figure qui pose problème aujourd'hui, eu égard à la réglementation du PGA, est la pose d'isolation périphérique sur la façade d'un bâtiment existant qui jouxte la limite des constructions. A noter que l'article 97 LATC précité ne légifère pas sur ce point. L'article 43 lettres b et c du PGA règle ce dernier cas en stipulant que la Municipalité peut autoriser, à bien plaisir, un empiètement maximal de 15 cm pour la pose d'isolation périphérique sur des bâtiments existants. S'il s'agit d'obtenir des performances énergétiques supérieures aux exigences légales, cette épaisseur de 15 cm s'avère être insuffisante. Par exemple, le label Minergie recommande une épaisseur comprise entre 20 et 35 cm. Dès lors, se pose la question de savoir si cet empiètement peut être augmenté.

Deux situations peuvent se présenter : soit l'espace compris entre les limites des constructions est surdimensionné, soit il correspond aux besoins.

3.1. L'espace entre les limites des constructions est surdimensionné

Compte tenu de la vocation actuelle et future de la voie, il est possible que dans certains cas l'espace compris entre les limites des constructions soit surdimensionné. Une redéfinition à la baisse de l'emprise de ces limites permettrait donc la pose d'une isolation périphérique sans les contraintes décrites précédemment.

Afin d'identifier ces cas, la Municipalité propose de redéfinir une nouvelle hiérarchie du réseau routier (répartition par catégorie : desserte, distribution, réseau principal urbain et d'agglomération) dans le cadre du plan directeur communal. Sur cette base et en fonction de la nouvelle vocation attribuée aux tronçons routiers, il sera possible de redéfinir l'emprise des limites des constructions et du domaine public.

3.2. L'espace entre les limites des constructions correspond aux besoins

Le domaine public occupe ou occupera, à terme, tout l'espace entre les limites des constructions. L'espace disponible est réparti entre les différents usagers (piétons, cyclistes, transports publics et individuels) et il permet la libre circulation des machines d'entretien (déneigement et nettoyage des rues). Dans ce contexte, les conditions de sécurité et de circulation primes sur tout empiètement. Il n'est donc pas souhaitable d'envisager un empiètement supérieur aux 15 cm autorisés actuellement par l'article 43b du PGA, entre le sol et jusqu'à 2,50 m au dessus du trottoir existant ou projeté ou jusqu'à 4,50 m s'il n'y a pas de trottoir. Cependant, dès 2,50 m au-dessus du trottoir existant ou projeté ou dès 4,50 m s'il n'y a pas de trottoir, une isolation périphérique de 30 cm au maximum pourrait être autorisée au même titre que les éléments particuliers (encadrements, cordons, corniches, etc) cités dans l'article 43c du PGA. Pour ce faire, une modification de cet article est nécessaire.

Dans le cas où les conditions de sécurité et de circulation ne sont pas compromises, un empiètement supérieur aux 15 cm prescrits par l'article 43b entre le sol et jusqu'à 2,50 m au dessus du trottoir existant ou projeté ou jusqu'à 4,50 m s'il n'y a pas de trottoir, pourrait être envisagé sans toutefois dépassé les 30 cm. Pour ce faire une modification de cet article est également nécessaire.

Ces modifications du PGA seront intégrées dans la révision partielle de ce règlement prévue en 2014.

A noter que l'article 73 du PGA qui prévoit d'imposer, cas échéant, des restrictions au droit à bâtir pour préserver les qualités patrimoniales des bâtiments, demeure applicable et prévaudra sur les travaux d'isolation périphérique si ceux-ci modifient de manière inacceptable la façade d'un bâtiment inscrit au recensement architectural ou l'alignement d'un ensemble de bâtiments que l'on souhaiterait maintenir.

4. Aspects financiers

Un groupe de travail constitué de collaborateurs de différents services de l'administration, procédera à la révision des limites des constructions. Cette manière de faire n'aura aucune incidence financière sur les budgets de fonctionnement et d'investissement.

5. Conclusion

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le rapport-préavis n° 2012/55 de la Municipalité, du 15 novembre 2012;

ouï le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

d'approuver la réponse de la Municipalité au postulat Charles-Denis Perrin et consorts.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Christian Zutter