

Préavis N° 8-2019 au Conseil communal

soumettant

l'adoption du plan général d'affectation (PGA)

Date proposée pour la séance de Commission :

Mardi 10 septembre 2019 à 18h30
Salle de conférence au 1^{er} étage du bâtiment B du Château

Délégué de la Municipalité : Alain Gillièron

Prilly, le 27 août 2019

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Préambule

Le présent préavis a pour objet l'adoption du plan général d'affectation (PGA) de la Ville de Prilly et des différentes pièces qui l'accompagnent.

Ce dossier comprend :

- le plan général d'affectation et son règlement;
- la délimitation de l'aire forestière (non soumise à l'adoption par le Conseil communal);
- le plan des degrés de sensibilité au bruit (DSB);
- le plan des limites des constructions abrogeant les 25 plans en vigueur;
- l'abrogation partielle :
 - du plan de quartier «Aux Flumeaux» du 25 juillet 1955;
 - du plan de quartier «Grand-Pré» du 30 octobre 1964;
 - du plan d'extension «Chablais» du 16 août 1972;
 - du plan de quartier «Sous le Désert» du 25 novembre 1988;
 - du plan de quartier «Grand-Vigne - Floréal» du 30 mai 1996;
- les modifications du Plan directeur communal du 25 janvier 1995.

Dès sa mise en vigueur, les différents documents composant le dossier de PGA abrogeront les dispositions qui leur sont contraires.

1. Introduction

En 1999, la Municipalité de Prilly a décidé de mettre à jour son PGA et son règlement (RPGA) datant de 1951, sur la base des réflexions déjà initiées dans les années 90 et suite à l'approbation du plan directeur communal (PDCo) en 1995. Cette révision a été interrompue dans le courant de l'année 2002, suite au moratoire relatif à l'urbanisation de l'Ouest lausannois et dans l'attente des mesures d'aménagement liées à l'entité Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL). Le processus est finalement reparti en 2009.

D'autre part, et parallèlement à l'élaboration du SDOL, les réflexions du plan directeur cantonal (PDCn), du projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et du schéma directeur du Nord lausannois (SDNL) se sont formalisées et ont été finalisées au cours de l'année 2007.

Ces nouvelles planifications, l'approbation du PDCn en 2008, l'évolution du droit fédéral (en particulier les questions liées aux dangers naturels, à l'assainissement du bruit routier, etc.) ainsi que tous les nouveaux projets d'urbanisme communaux apparus entre temps obligent la Municipalité à élaborer une révision globale et substantielle de tous les instruments communaux d'aménagement du territoire par un souci de cohérence avec les planifications supérieures; la révision du PGA s'inscrivant dans cette démarche.

Lors de l'établissement du projet de révision du PGA, plusieurs adaptations du plan directeur cantonal ainsi que le PALM de 2^{ème} et 3^{ème} générations (2012 et 2016) ont été approuvés. Les objectifs et mesures de ces documents de planification de rang supérieur ont été intégrés à la révision du PGA.

1.1 Périmètre

La révision du PGA concerne l'entier du territoire communal. Toutefois, deux secteurs sont provisoirement encore soumis aux règles du RPE du 15 décembre 1951. Il s'agit des secteurs de Malley-Gazomètre et de Grand-Pré pour lesquels des plans spéciaux sont en cours de procédure LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Le secteur du carrefour de la Fleur-de-Lys était dans la même situation lors de la mise à l'enquête publique du PGA, mais, depuis, le plan partiel d'affectation "Carrefour Fleur-de-Lys" est entré en vigueur en date du 12 mars 2019. C'est donc maintenant ce document qui s'applique sur ce périmètre.

Les secteurs de Malley Gazomètre et de Grand-Pré sont intégrés dans le périmètre de la révision du PGA afin de traiter des degrés de sensibilité au bruit, des limites de construction, des dangers naturels et de la disponibilité des terrains. Pour toutes les autres dispositions, respectivement les règles du RPE de 1951 et le PQ Au Grand-Pré de 1964 sont applicables jusqu'à l'entrée en force des plans spéciaux en cours d'élaboration.

1.2 Outils communaux en vigueur

Actuellement, le territoire communal est géré par différents documents qui sont conservés, modifiés ou radiés par la révision du PGA. Il s'agit :

- du RPE de 1951 et modifié en 1957, 1958, 1960, 1977, 1980, 1982 et 1990;
- du Plan des zones de 1951;
- des 39 plans partiels d'affectation datés entre 1952 et 2019;
- des 25 plans fixant les limites des constructions datés entre 1926 et 2009;
- du PDcom de 1995;
- du Plan directeur localisé de Corminjoz de 2009.

Faute de documents spécifiques, la délimitation des lisières forestières et l'attribution des DSB se sont faites, jusqu'ici, lors des procédures de demande de permis de construire, à l'échelle des parcelles concernées.

1.3 Conformité aux planifications existantes

1.3.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal a été adoptée par le Grand Conseil puis le Conseil d'État les 20 et 21 juin 2017. Elle a été approuvée par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018. Elle est donc contraignante à l'échelle cantonale, notamment pour les communes et le Canton.

Permettant de mettre en œuvre la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur en mai 2014, la 4^{ème} adaptation du plan directeur a entraîné la révision de 10 mesures et la création d'une nouvelle mesure. Les principales adaptations concernent le dimensionnement de la zone à bâtir (mesure A11 zones d'habitation et mixtes), les zones d'activités (ligne d'action D1 et mesures D11 et D12) et les surfaces d'assolement (mesure F12).

La modification du PGA et du RPGA respecte les stratégies, lignes d'action et mesures suivantes du PDCn :

- A1 Localiser l'urbanisation dans les centres
A11 Zones d'habitation et mixtes
La Commune est soumise au dimensionnement de sa zone à bâtir afin qu'elle corresponde aux besoins prévus à 15 ans. La vérification de l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée fait l'objet d'un cahier spécifique.
- A2 Développer une mobilité multimodale
A21 Infrastructures de transports publics
La Commune est bien desservie par le réseau Mobilis. Les projets de développement du réseau d'axe fort des transports publics lausannois ont été pris en compte dans la révision du PGA pour garantir leur faisabilité.
A23 Mobilité douce
Le territoire de Prilly comprend plusieurs cheminements piétons et pistes cyclables. La continuité et la sécurité des itinéraires identifiés par l'inventaire cantonal et répertoriés comme itinéraires Suisse Mobile sont assurées selon le RPGA.
- A3 Protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines
A31 Qualité de l'air
La Commune est concernée par le Plan de mesure OPair. Les dispositions du RPGA y sont conformes, notamment en matière de stationnement.

A32 Nuisances sonores

Le plan des degrés de sensibilité au bruit est un des outils à disposition des communes permettant de gérer les nuisances sonores sur le territoire communal.

- B1 Consolidier le réseau de centres dans les régions
B11 Centres cantonaux et régionaux
La Commune se trouve dans le périmètre compact du PALM. Son développement va dans ce sens.
- B3 Stimuler la construction de quartiers attractifs
B33 Affectations mixtes
Les nouvelles affectations favorisent le développement d'une mixité au sein de la Commune.
- C1 Valoriser le patrimoine culturel
C11 Patrimoine culturel et développement régional
Le territoire communal accueille plusieurs éléments de patrimoine culturel (ISOS, IVS, ICOMOS, recensement architectural et région archéologique) que la révision du PGA a pris en compte.
- D1 Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant
D12 Zones d'activités
Le projet de PGA propose de maintenir des zones d'activités au sud du territoire communal. De plus, la plupart des zones d'habitation autorisent les activités compatibles avec le logement (commerces de proximité, bureaux, cabinets, petit artisanat, etc.).
D13 Installations commerciales à forte fréquentation (ICFF)
Le projet de PGA tient compte de la stratégie cantonale d'implantation des ICFF en règlementant leur implantation selon la zone d'affectation (art. 2.34 du RPGA).
- E1 Valoriser le patrimoine naturel
E13 Dangers naturels
Les dangers naturels ont été intégrés dans les réflexions du projet du PGA.
- F1 Préserver les terres agricoles
F12 Surfaces d'assolement (SDA)
La Commune possède des SDA. Le projet de PGA ne prévoit aucune emprise sur des SDA.
- R1 Projets d'agglomération
R11 Agglomération Lausanne-Morges
La Commune fait partie du périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. Le projet de révision du PGA se conforme au projet d'agglomération.

1.3.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges et Schémas directeurs de l'Ouest et du Nord lausannois

La Ville de Prilly est située dans l'agglomération Lausanne-Morges. Le projet d'agglomération (PALM) vise à assurer un développement urbain «vers l'intérieur» (priorité donnée à la densification ou à l'urbanisation de secteurs situés à l'intérieur des tissus déjà bâtis, afin d'éviter une extension de la zone à bâtir et un mitage du territoire). Il définit également une série de mesures infrastructurelles, paysagères et environnementales à mettre en œuvre.

La totalité du territoire communal est comprise à l'intérieur du périmètre compact de l'agglomération. Les efforts de développement, tant urbanistiques que liés aux infrastructures de transport, sont concentrés à l'intérieur de ce périmètre. Il est caractérisé par :

- une concentration d'habitants et d'emplois;
- une bonne accessibilité en transports publics;

- une capacité d'accueil du développement;
- un engagement politique pour le développement de l'agglomération.

Pour mettre en œuvre cette planification à l'échelle intercommunale, plusieurs schémas directeurs ont été élaborés. La Commune de Prilly est concernée par deux de ces schémas, à savoir par l'entité Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL, juillet 2004) et le Schéma directeur du Nord lausannois (SDNL, avril 2007).

Au sein de ces schémas, plusieurs chantiers d'études ont été définis et certains d'entre eux concernent le territoire prilléran :

Dans le périmètre de SDOL :

- chantier 2 : Secteur des voies ferrées CFF de Bussigny à Sébeillon;
- chantier 3 : Secteur de la route de Cossonay;
- chantier 5 : Espaces publics et mobilité douce;
- chantier 6 : Transports;
- chantier 7 : Patrimoine bâti et naturel.

Dans le périmètre du SDNL :

- chantier 2 : Étude stratégique d'accessibilité multimodale;
- chantier 4 : Étude stratégique d'évolution du paysage.

Ces chantiers d'études ont aujourd'hui été réalisés et ont débouché pour la plupart sur des planifications directrices localisées (Malley, Arc-en-Ciel, etc.) ou des études sectorielles. Les communes se concentrent désormais sur la mise en œuvre de ces mesures au travers notamment de l'établissement de plans d'affectation.

Les objectifs et les recommandations de ces planifications sont intégrés au processus de révision du PGA. En outre, le PGA a fait l'objet d'une présentation à la CPT de SDOL (11 avril 2014 et 22 mars 2019) et du SDNL (16 avril 2014). Des modifications ont été apportées en fonction des remarques formulées à ces occasions.

1.3.3 Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL)

La réalisation d'un plan directeur intercommunal est projetée avec les 8 communes du district de l'Ouest lausannois, respectivement Bussigny-près-Lausanne, Chavannes-près-Renens, Crissier, Ecublens, Prilly, Renens, Saint-Sulpice et Villars-Ste-Croix.

Le programme d'étude a démarré en automne 2013 et prévoit une approbation du Canton en automne 2020. Ce plan a pour objectif de formaliser la SDOL avec des fiches communales spécifiques à chaque commune. L'adaptation des fiches du PDCom de 1995 (voir 1.3.4) a été menée parallèlement à la révision du PGA de manière coordonnée avec l'établissement du PDi-OL.

1.3.4 Plan directeur communal (PDCom)

Le PDCom de Prilly a été approuvé le 25 janvier 1995. Le PGA respecte les objectifs, principes et mesures qui y sont définis. Il est notamment question des orientations suivantes :

Pour le tissu bâti :

- un maintien d'une zone villas (habitation de faible densité);
- une urbanisation du secteur Corminjoz;
- une restructuration des abords de la route de Cossonay;
- une densification.

Pour les espaces publics :

- une création d'espaces publics (places, lieux d'articulations);
- une structuration des voiries (boulevard, avenues, routes, rues, etc.);
- un maillage piétonnier.

Dans le cadre de la présente révision du PGA, il a été constaté que certaines fiches de mesure du PDCom ne correspondent plus aux planifications approuvées depuis 1995.

En concertation avec le service du développement territorial (SDT), il a été décidé de procéder à une adaptation des fiches du PDCom qui présentent une forte contradiction avec les planifications supérieures. En effet, le PDCom de Prilly n'est pas revu dans sa globalité vu que les communes de l'Ouest lausannois procèdent actuellement à l'élaboration du PDi-OL; les fiches du PDCom modifiées dans la présente révision du PGA seront intégrées au futur document intercommunal. En outre, de nouvelles fiches ont été créées pour les secteurs à forts enjeux identifiés par la SDOL et le SDNL. Dans l'attente de la mise en œuvre des différentes planifications y relatives, les fiches du PDCom créées permettent d'inscrire les principes directeurs. Un document spécifique à ces modifications détaille toutes les fiches modifiées et nouvelles.

1.3.5 Plan directeur localisé (PDL) Corminjoz

La conformité au PDL est assurée, car les plans spéciaux n° 15 et 19 en vigueur ne sont pas modifiés. Ceux-ci ont par ailleurs déjà fait la démonstration de leur conformité dans le cadre de leur procédure respective de légalisation.

2. Présentation du projet de révision du PGA

Le dossier du PGA est constitué des documents à adopter suivants:

- plan général d'affectation;
- règlement du plan général d'affectation (RPGA);
- plan des degrés de sensibilités (DS OPB);
- plan des limites de constructions;
- abrogation partielle de plans spéciaux;
- modification des fiches du PDCom, approuvé le 25 janvier 1995.

Le dossier est accompagné des documents explicatifs ou illustratifs suivants :

- rapport explicatif selon l'art. 47OAT (présent document);
- cahier annexe de conformité à la fiche A11 du PDCn;
- plan explicatif des limites de constructions;
- constatation de nature forestière.

La Commission ad hoc du Conseil communal, chargée d'étudier le présent préavis, aura accès à toutes ces pièces.

2.1 Buts de la révision du PGA

Au début de la véritable révision du plan général d'affectation de Prilly, en 2009, un nettoyage concis et localisé était prévu. Cependant, une révision générale s'est progressivement profilée en vue d'une uniformisation et simplification générale du zonage (volonté de réduire le nombre de secteurs traités par plans spéciaux notamment), par souci de lisibilité et également de mise en conformité avec les planifications directrices supérieures.

L'objectif de la présente révision du PGA est aussi d'adopter des règles simplifiant les dispositions constructives tout en permettant :

- une conservation du caractère et de l'identité de la Ville de Prilly;
- une densification ponctuelle, mesurée et qualitative.

2.2 Affectations projetées

Le périmètre du PPA est divisé en plusieurs affectations pour lesquelles des règles constructives sont définies :

2.2.1 Zone d'habitation de forte densité A

La zone d'habitation de forte densité A est destinée à l'habitat et aux activités moyennement gênantes au sens de la Loi sur la protection de l'environnement (LPE) et l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

Les grands centres commerciaux avec supermarché (de 2'500 m² à 6'500 m² de surface de vente alimentaire et non alimentaire) sont autorisés.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est fixé à 1.8.

2.2.2 Zone d'habitation de forte densité B

La zone d'habitation de forte densité B est destinée à l'habitat et aux activités moyennement gênantes au sens de la LPE et l'OPB.

Les grands centres commerciaux avec supermarché (de 2'500 m² à 6'500 m² de surface de vente alimentaire et non alimentaire) sont autorisés.

L'IUS est fixé à 1.5.

2.2.3 Zone d'habitation de moyenne densité A

La zone d'habitation de moyenne densité A est destinée à l'habitat et aux activités moyennement gênantes au sens de la LPE et l'OPB.

L'IUS est fixé à 1.

2.2.4 Zone d'habitation de moyenne densité B

La zone d'habitation de moyenne densité B est destinée à l'habitat et aux activités moyennement gênantes au sens de la LPE et l'OPB.

L'IUS est fixé à 0.65.

2.2.5 Zone d'habitation de faible densité

La zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitat et aux activités non gênantes au sens de la LPE et l'OPB.

L'indice d'occupation du sol (IOS) est fixé à 1/7.

2.2.6 Zone de site construit protégé

La zone de site construit protégé est destinée à l'habitat et aux activités moyennement gênantes au sens de la LPE et l'OPB. Elle vise à maintenir des ensembles construits représentatifs d'une époque architecturale. Ainsi, les constructions existantes doivent être maintenues dans leur implantation et leur volume. De modestes agrandissements peuvent être autorisés par la Municipalité, sur préavis de la Commission consultative d'urbanisme (CCU). Toute intervention dans cette zone doit faire l'objet d'une analyse sensible.

2.2.7 Zone d'activités

La zone d'activités est réservée aux industries, entreprises et établissements artisanaux ou commerciaux moyennement gênants au sens de la LPE et l'OPB. Seuls des logements de service (gardiennage, etc.) y sont admis.

Les grands centres commerciaux avec supermarché (de 2'500 m² à 6'500 m² de surface de vente alimentaire et non alimentaire) sont autorisés.

L'indice de masse (IM) est fixé à 8m³/m².

2.2.8 Zone d'activités artisanales

La zone d'activités artisanales est destinée aux activités hospitalières et artisanales moyennement gênantes au sens de la LPE et l'OPB. L'indice d'occupation du sol (IOS) est fixé à 0.35.

La zone d'activités artisanales découle de l'abrogation du PPA n°23 «Cery». Le DS attribué par ce PPA (III) autorisait les activités moyennement gênantes au sens de la LPE et l'OPB au sein de son périmètre. Or, sa destination n'autorisait que les activités non gênantes.

L'abrogation et la mise en zone d'activités artisanales de ce secteur ont permis une mise en cohérence de ces deux règles.

2.2.9 Zone d'installation (para-)publique A

La zone d'installations (para-)publiques A est destinée aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements privés reconnus d'intérêt public. Des logements de services y sont admis. L'IM est fixé à 10 m³/m².

2.2.10 Zone d'installation (para-)publique B

La zone d'installations (para-)publiques B est destinée aux installations (para-) publiques à ciel ouvert telles que les places et aires de jeux, les jardins familiaux, les plantages, les cimetières, les équipements sportifs et loisirs de plein air, etc. Elle est inconstructible à l'exception de petites constructions en lien avec l'affectation.

2.2.11 Zone ferroviaire

La zone ferroviaire est soumise aux dispositions de la Loi fédérale sur les chemins de fer ainsi qu'à la Loi cantonale sur les transports pour les constructions nécessaires à l'exploitation ferroviaire.

2.2.12 Zone agricole

La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole liée au sol ainsi qu'aux activités et aux constructions reconnues conformes à cette zone par le droit fédéral.

2.2.13 Aire forestière

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation fédérale et cantonale. Elle figure sur les 2 plans des levés des lisières à l'échelle 1/1'000. Ces derniers constituent les documents formels de constatation de la nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande de 10.00 m confinant celles-ci. Hors des zones à bâtir et de la bande des 10.00 m qui les confinent, l'aire forestière est figurée sur le plan du PGA à titre indicatif.

2.2.14 Secteurs régis par le RPE de 1951

Dans l'attente de la mise en vigueur des plans spéciaux spécifiques en cours d'élaboration, certains secteurs sont provisoirement encore soumis aux règles du RPE du 15 décembre 1951. Ces secteurs sont tout de même intégrés dans le périmètre de la révision du PGA afin de traiter des degrés de sensibilité au bruit, des limites de construction, des dangers naturels et de la disponibilité des terrains. Pour toutes les autres dispositions, les règles du RPE de 1951 sont applicables.

2.2.15 Plans spéciaux

Dans le but d'uniformiser et simplifier le zonage du PGA, tous les plans spéciaux légalisés sur le territoire communal ont été analysés avec le service de l'Urbanisme de la Commune. Cette analyse a permis d'identifier quels plans spéciaux peuvent être maintenus ou partiellement modifiés et quels plans peuvent être abrogés dans le cadre de la révision du PGA.

Ainsi, sur les 39 plans actuellement en vigueur (en comptant le PPA «Carrefour Fleur-de-Lys» légalisé après l'enquête publique du PGA), 18 plans sont maintenus, 16 sont totalement abrogés et 5 partiellement.

2.3 Plan des limites des constructions

Les limites des constructions sont des lignes fictives au-delà desquelles il est interdit de construire. Elles sont établies pour imposer un alignement le long d'un axe urbain ou d'un élargissement routier.

De nombreux documents définissent aujourd'hui, par secteur, des limites des constructions. Une harmonisation, un regroupement et une synthétisation des données dans un seul et unique document-cadre favorisent la cohérence d'ensemble et la lisibilité de l'information. Ceci nécessite une abrogation par la Commune de Prilly et le canton de Vaud de l'ensemble des limites de constructions applicables jusqu'alors et l'élaboration d'un nouveau plan global et unique. Pour ce faire, le Canton a fourni une délégation de compétence à la Commune de Prilly pour abroger les plans d'extension cantonaux (PEC) en même temps que les plans de compétence communale. Ceci permet d'une part de reconduire certaines limites existantes et d'autre part d'en modifier d'autres.

2.4 Plan des degrés de sensibilité au bruit

Le plan des degrés de sensibilité au bruit définit des niveaux au-delà desquels les effets sont considérés comme nuisibles. Il existe 4 degrés de bruit, conformément à l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB). Ces degrés sont attribués selon les affectations des zones. Deux degrés sont attribués sur Prilly; le degré II pour les zones d'habitations calmes et les zones d'installations (para-)publiques et le degré III pour les zones agricoles et les zones mixtes où sont admises les activités moyennement gênantes.

Plusieurs documents sectoriels et ponctuels renseignent sur les degrés de sensibilité à appliquer. L'attribution d'un DS à chaque parcelle, ainsi que le regroupement et la synthétisation des données existantes dans un unique document de référence rend possible une cohérence d'ensemble et une clarification de l'information.

2.5 Autres dispositions

Le règlement du PGA intègre plusieurs nouvelles dispositions qualitatives et quantitatives qui ne figuraient pas dans la version actuellement en vigueur. Ci-après figurent les plus significatives.

2.5.1 Taxation de la plus-value

Selon l'article 64 LATC, les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagements du territoire font désormais l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

Dans le cadre de la révision du PGA, 717 parcelles ont été identifiées comme bénéficiant d'une augmentation de la capacité constructive et pouvant être concernées par une potentielle plus-value foncière. Bien que figurant dans cette liste, les terrains communaux destinés à des équipements publics sont exonérés de la taxe.

La capacité constructive actuelle n'étant pas augmentée dans les zones de site construit protégé et d'activités artisanales, les terrains s'y trouvant ne sont pas concernés par cette taxe.

Le Département compétent a pour mission de procéder à une estimation de la plus-value sur la base d'une expertise effectuée par un mandataire externe. Cette expertise permettra de déterminer le montant de la taxe due par les propriétaires. Après l'entrée en vigueur du PGA, le Département notifie une décision de taxation aux propriétaires concernés. Puis, 90 jours après l'entrée en vigueur du permis de construire sur les parcelles touchées par la mesure d'aménagement du territoire, le Canton transmettra une décision de perception de la taxe.

2.5.2 Disponibilité des terrains

Selon la législation fédérale, un terrain affecté en zone à bâtir doit être disponible afin de limiter la thésaurisation ou la spéculation.

Dans le canton de Vaud, l'article 52 LATC prévoit un dispositif permettant d'assurer la disponibilité des terrains et délègue son application aux communes. Chaque fois qu'elles confèrent des droits à bâtir, ces dernières doivent ainsi s'assurer que les terrains classés en zone à bâtir seront construits dans le délai donné.

Afin de répondre à ces exigences, l'article 17.5 RPGA introduit un délai de construction de 12 ans pour les parcelles non bâties affectées en zone à bâtir par le projet de plan d'affectation ou par des plans spéciaux, qu'elles soient ou non déjà affectées en zone à bâtir précédemment. En cas d'inexécution, le terrain sera soit frappé d'une mesure fiscale, soit déclassé.

Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir sont signalées sur le plan du PGA.

Les dispositions de la disponibilité des terrains ne s'appliquent pas aux projets établis sur des propriétés de la commune territoriale. C'est pourquoi les parcelles appartenant à la Ville de Prilly ne sont pas identifiées sur le plan du PGA.

2.5.3 Bonus de droits à bâtir

Dans le but de renforcer la mixité sociale de la ville et d'encourager les propriétaires à développer des projets respectueux de l'environnement, la Municipalité pourra octroyer des bonus sur la capacité constructive d'une parcelle allant jusqu'à +15 %. Cette limite permet de conserver les caractéristiques bâties relatives aux densités fixées pour chaque zone.

Cette augmentation de droits à bâtir peut être obtenue soit sur la base de bonus cantonaux existants :

- en destinant au moins 15 % de la surface de plancher déterminante (SPd) totale d'une opération à des logements d'utilité publique (LUP) au sens de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) (+10 % de bonus);
- ou en répondant au critère énergétique de l'article 97 LATC, ce qui correspond actuellement à une construction équivalente à Minergie (+5 % de bonus);

soit sur la base d'un nouveau bonus communal introduit par le RPGA, en répondant à l'ensemble des critères énergétiques suivants (+5 % de bonus) :

- un approvisionnement énergétique respectant les mesures de planifications directrices communales et intercommunales;
- une très haute performance énergétique du bâti, équivalent à Minergie P (ECO) ou A (ECO);
- l'application de facteurs de réduction supplémentaires à ceux définis par la norme VSS pour le dimensionnement du stationnement;
- un pourcentage de surfaces de verdure supérieur à 25 % de la surface de parcelle;
- des espaces verts conçus et entretenus selon les principes favorisant la biodiversité.

2.5.4 Quotas de LUP

Comme le permet l'art. 28 LPPPL, un quota de LUP a été introduit dans le RPGA. La proportion de LUP varie en fonction l'importance du projet, selon la clef de répartition suivante :

- 0 LUP pour une opération jusqu'à 6 logements;
- au moins 1 LUP représentant au minimum 10 % de la surface de plancher déterminante (SPd) totale pour une opération de 7 à 13 logements;
- au moins 2 LUP représentant, ensemble, au minimum 10 % de la SPd totale pour une opération de 14 à 20 logements;
- au moins 3 LUP représentant, ensemble, au minimum 10 % de la SPd totale pour une opération de 21 à 27 logements;
- au moins 4 LUP représentant, ensemble, au minimum 10 % de la SPd totale pour une opération de 28 logements ou plus.

2.5.5 Plantation et protection des arbres

Afin de garantir le maintien des espaces verts au sein d'un territoire déjà largement urbanisé, l'article 2.27 «Plantation et protection des arbres» impose la plantation d'un arbre d'essence majeure pour chaque portion de 300 m² de surface de verdure, à l'exception des parcelles du centre-ville (article 2.44).

Dans le dossier d'enquête publique, il était question que chaque arbre majeur replanté soit d'essence indigène dans le but de promouvoir la biodiversité. Après réévaluation de l'article, cette règle semble restrictive au vu des changements climatiques attendus ces prochaines années.

Dès lors, il est proposé de limiter l'obligation de planter des essences indigènes à ceux qui sont imposés par fraction de 300 m². Le surplus d'arbres plantés pourrait être d'essence non-indigène.

Amendement N° 1 proposé par la Municipalité :

Dans le RPGA, modification des alinéas 1 et 2 de l'article 2.27, comme suit :

1 Le propriétaire plante au minimum un arbre d'essence majeure **indigène, adaptée aux contraintes du site (nature du sol, exposition, espace à disposition, etc.)**, pour chaque tranche ou fraction de 300.00 m² de surface de verdure, au sens de l'article 2.28 RPGA (coefficient de verdure), à l'exception des parcelles situées dans le périmètre d'application de l'article 2.44 déterminé en plan où les prescriptions particulières fixées demeurent réservées.

~~2 Le choix des essences des arbres majeurs se porte sur des essences indigènes adaptées aux contraintes du site (nature du sol, exposition, espace à disposition, etc.).~~ De manière générale, la plantation d'espèces exotiques envahissantes avérées est interdite.

Amendement N°2 proposé par la Municipalité :

Dans le RPGA, modification des alinéas 1 de l'article 2.29, comme suit :

1 Un plan d'aménagement des espaces extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la demande du permis de construire. Ce plan présente un concept paysager et d'arborisation. Les plantations sont **prioritairement** choisies parmi les essences indigènes et adaptées aux contraintes du site (nature du sol, exposition, espace à disposition, etc.).

2.5.6 Coefficient de verdure

Dans le même but de promotion des espaces verts, l'article 2.28 «Coefficient de verdure» impose 20 % de surfaces de verdure au minimum pour toutes les parcelles à l'exception du centre-ville (article 2.44). Le RPGA définit explicitement les surfaces qui ne peuvent pas être comptabilisées dans le coefficient de verdure, tel que les surfaces bâties, les surfaces de stationnement non perméables ainsi que les toitures végétalisées.

2.6 Augmentation de la capacité d'accueil

La capacité d'accueil du territoire communal est estimée à environ 5'400 nouveaux habitants d'ici à 2030; 3'430 étant attendus dans les plans de quartier en cours d'élaboration ou récemment mis en vigueur, le solde (1'970) correspondant à une densification des secteurs peu ou non bâtis, en usant des nouveaux droits offerts par la révision du PGA.

2.6.1 Cas particulier de la zone de faible densité

Dans les périmètres de centre, le PDCn définit un IUS minimum de 0.625 qui doit être appliqué pour toute création de zone à bâtir ou lors de modification de la constructibilité d'une zone existante. Dans ce dernier cas, si la zone ne peut pas atteindre les 0.625, sa capacité constructive ne doit pas être augmentée. Il faut comprendre par-là qu'il est possible de modifier les règles constructibles mais que la capacité d'accueil de la zone ne doit pas être plus élevée qu'avant la révision du plan d'affectation.

À Prilly, la capacité actuelle de la zone d'habitation de faible densité est équivalente à un IUS de 0.4, ce qui est inférieur au minimum imposé par le Canton. Dans le but d'éviter d'augmenter de façon démesurée la capacité constructive de ces parcelles et risquer une dénaturaion ces quartiers caractéristiques de Prilly, la Municipalité a décidé de ne pas augmenter la constructibilité pour atteindre un équivalent de 0.625 mais de maintenir la mesure d'utilisation du sol en vigueur (IOS 1/7). Par contre, afin d'améliorer les conditions d'habitabilité des surfaces situées dans les toitures, elle a augmenté de 50 cm la hauteur à la corniche. Ce qui, après vérification, engendre bel et bien une légère augmentation de la capacité d'accueil de la zone d'habitation de faible densité. En effet, selon la méthodologie de calcul utilisée par le Canton, la zone de villas (1951) dispose d'un potentiel d'accueil de 608 habitants supplémentaires et la modification des règles envisagée engendre une augmentation du potentiel de 71 habitants, soit un total de 679 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

Cette légère modification a soulevé des réticences de la part du Service du développement territorial (SDT) vu que le potentiel d'accueil de la zone augmente sans toutefois atteindre le minimum requis par le PDCn.

Bien que non conforme au contenu de la fiche A11 du PDCn, cette légère augmentation du potentiel d'accueil est à mettre en perspective avec le potentiel d'accueil total de la zone d'habitation de faible densité (total des droits à bâtir sans considérer le bâti existant), à savoir 3'055 habitants. Cela représente donc une augmentation de seulement 2.4 % à l'échelle de la zone. De plus, cette modification constitue une mesure de densification douce vers l'intérieur du tissu bâti conforme aux principes de la LAT (Loi sur l'aménagement du territoire). Elle permet une meilleure exploitation des volumes déjà construits et une mobilisation plus aisée des réserves à bâtir dans un tissu déjà largement bâti.

Malgré ces justifications, le SDT n'a pas encore donné son accord. Une validation avec le Département compétent sera envisageable au stade de l'adoption du PGA.

3 Incidence financière

L'augmentation de la capacité constructive de certaines parcelles aura des incidences financières pour leurs propriétaires concernés ainsi que pour la Commune. En effet, c'est sur cette base que seront calculées les taxes sur la plus-value et sur le financement de l'équipement communautaire communal.

3.1 **Taxe sur la plus-value**

Cette taxe est perçue par le Canton pour alimenter un fond qu'il gère. Les collectivités publiques sont exemptées de taxe lorsque ses terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques. Par contre, elles sont soumises à la taxe lorsque les terrains peuvent être utilisés pour réaliser de l'activité ou du logement (hors logement d'utilité publique).

Si la Commune est majoritairement propriétaire de terrains destinés aux équipements publics, elle est également propriétaire de parcelles en zones constructibles destinées à du logement et/ou de l'activité. L'impact financier n'est, pour l'heure, pas connu vu que l'évaluation de la plus-value - et donc du montant de l'éventuelle taxe - ne sera effectuée par le Canton qu'une fois le PGA légalisé. Cette taxe ne sera exigible qu'à compter de 90 jours après l'entrée en force d'un permis de construire.

3.2 **Taxe sur le financement de l'équipement communautaire communal**

Depuis 2016, la Municipalité taxe toute augmentation de capacité constructive supérieure à 500 m² générée par la mise en vigueur d'un plan d'affectation. Les taux actuellement applicables sont de CHF 133.80 par m² de logement supplémentaire et de CHF 35.20 par m² d'activité supplémentaire.

Pour l'heure, le montant de la taxe et son application qui pourraient être perçues par la Commune auprès des propriétaires bénéficiant d'une augmentation de la capacité constructive, dans le cadre de la révision du PGA, n'ont pas encore été évalués. Ce travail sera fait d'ici à la mise en vigueur des documents.

3.3 **Coûts d'études du PGA**

Comme évoqué dans l'introduction de ce préavis, le projet de révision du PGA s'est étalé sur 20 ans et comptabilise 12 ans d'études au cours desquelles le cadre légal a évolué à maintes reprises, édictant de nouvelles contraintes, adaptations et ajouts au dossier tel que :

- le traitement des dangers naturels;
- l'assainissement du bruit routier;
- l'assainissement énergétique des bâtiments et la promotion des énergies renouvelables;
- la préservation de l'environnement;
- la promotion des LUP;
- l'introduction de la taxe sur la plus-value;
- l'obligation de la garantie de disponibilité des terrains;
- la problématique de la zone d'activité.

Le financement du projet de révision du PGA a fait l'objet de deux demandes de préavis de crédits d'études : les préavis N° 18b-2002 et 16-2012. Le tableau ci-dessous résume les dépenses à ce jour :

Préavis N°	Montant du crédit (CHF TTC)	Dépenses (CHF TTC)	Dépassement (CHF TTC)
18b.2002	170'000.00	196'099.25	- 26'099.25
16.2012	200'000.00	362'147.50	-162'147.50
Total	370'000.00	558'246.75	-188'246.75

Considérant la spécificité de l'objet, sa durée d'élaboration unique et peu fréquente, la diversité d'éléments générateurs de dépenses supplémentaires, il était impossible d'estimer le montant des dépassements. Il a donc été décidé de finaliser l'objet et de présenter le document à l'enquête publique avant de demander un complément financier nécessaire. En plus des CHF 188'246,75, des dépenses supplémentaires sont encore à prévoir jusqu'à l'adoption du projet par le Département. Si ce dernier est adopté sans recours, sans demandes supplémentaires du Conseil communal ni du Canton, ces frais sont estimés à environ CHF 21'000.-, ils comportent ci-après :

- les honoraires d'examens du Canton;
- la mise en conformité des plans selon le système de coordonnées Normat;
- le tirage de nouveaux exemplaires nécessaires pour envoi au Canton.

Ces dépenses supplémentaires des études du PGA seront soumises prochainement à l'adoption du Conseil communal.

4. Procédure

L'élaboration du PGA a été menée en étroite collaboration avec :

- la Municipalité;
- le service Urbanisme & Constructions;
- la Commission consultative d'urbanisme;
- le bureau d'urbanisme Urbaplan;
- les représentants du Canton;
- les cellules de pilotage technique du SDOL et du SDNL.

Le 22 décembre 2014, le PGA a été envoyé au SDT pour examen préalable, conformément à l'art. 37 LATC. Le SDT a adressé son rapport à la Municipalité le 5 août 2015. Les remarques des différents services cantonaux ont été prises en considération.

Le 26 juillet 2018, la Municipalité a retourné le dossier modifié au SDT, pour examen préalable complémentaire. Le 6 février 2019, le rapport d'examen lui est parvenu en retour.

Suite aux dernières adaptations apportées après l'examen préalable complémentaire, le projet de révision du PGA a été mis à l'enquête publique du 3 avril 2019 au 2 mai 2019.

Durant le délai d'enquête, 88 oppositions et 2 observations recevables ont été enregistrées. Une opposition n'a pu être enregistrée, faute d'information suffisante pour en identifier l'auteur.

Les représentants de Patrimoine suisse ont été entendus le 30 avril 2019, durant le délai d'enquête. Une réponse aux demandes mentionnées lors de ce rendez-vous et dans leur opposition leur a été transmise par courrier le 22 juillet 2019, avec la possibilité de rencontrer une nouvelle fois la Commune si nécessaire. Cette option n'a pas été retenue par Patrimoine suisse.

Monsieur Ugo Siravo et Madame Jacqueline Genoud ont été entendus respectivement les 4 et 16 juillet 2019, lors de séances de conciliation. Suite à ces rendez-vous, aucune des 2 oppositions n'a été retirée.

Un courrier a été envoyé aux 85 opposants et opposantes ayant demandé la modification de l'affectation du secteur de Pré-Bournoud, afin de leur indiquer que la Municipalité allait proposer au Conseil Communal d'adapter le PGA dans leur sens et, ainsi, qu'il n'était pas nécessaire d'organiser de séance de conciliation. Suite à ce courrier, 7 oppositions ont été retirées.

Conformément à l'article 42 LATC, la Municipalité résume ici les 81 oppositions maintenues à l'encontre du PGA et propose des réponses.

Pour prévenir un reproche éventuel selon lequel le résumé des oppositions serait trop succinct ou ne reproduirait pas fidèlement les arguments qui y sont contenus, celles-ci sont disponibles sur la page internet de la séance du Conseil communal du 30 septembre. Un tableau récapitulatif des points abordés dans chaque opposition est annexé au présent préavis.

5. Résumés des oppositions reçues et propositions de réponses

Résumé de l'opposition de Madame Jacqueline Genoud

Point 1 :

L'application de la mesure A11 dans le cas du PGA de Prilly doit ainsi être relativisée étant donné qu'elle est actuellement contraire au droit, puisqu'elle doit être corrigée dans la prochaine adaptation.

Point 2 :

Le PGA ne fait pas d'analyse de coordination urbanisme et transports dans le choix à opérer au niveau de la répartition des droits à bâtir.

Point 3 :

Dans le cas présent, le projet de PGA ne fait pas état d'un quelconque élément ayant dicté le maintien de la densité actuelle dans le secteur incriminé. La Municipalité a déjà autorisé des projets de densification dans la zone, qui justifient la pertinence d'octroyer davantage de droits à bâtir.

Point 4 :

Le PGA prévoyait une densification de la zone de faible densité. Le projet de Plan mis à l'enquête revient en arrière. Procéder à une nouvelle analyse afin de fixer une densité conforme.

Proposition de réponses

Point 1 :

La 4^{ème} adaptation du plan directeur cantonal (PDCn4) adoptée, est désormais contraignante. Par conséquent, tout plan d'affectation doit être conforme aux mesures mises à jour ou nouvellement créées par cette dernière adaptation. Le cahier annexe de conformité à la fiche A11 du PDCn, joint au dossier du PGA, permet de démontrer la capacité d'accueil maximale de la Commune avec les nouvelles règles du PGA.

Dès lors, l'application de la mesure A11 du PDCn4 ne peut être relativisée dans son application et n'est nullement contraire au droit, mais plutôt une condition sine qua non à l'approbation du PGA.

A ce jour, aucun correctif n'est à apporter à cette mesure nouvellement créée. Les travaux en cours dans le cadre d'une 5^{ème} adaptation du PDCn, ne prévoient pas de révision des mesures en lien avec l'urbanisme. Les adaptations concernent entre autres l'énergie et l'environnement.

Point 2 :

Par sa conformité aux planifications supérieures, le PGA a pris en compte les critères suivants :

- la qualité de la desserte en transports publics;
- l'accès en mobilité douce aux services et équipements;
- la qualité des sols et les ressources, dont les surfaces d'assolement;
- l'environnement, notamment la nature, le paysage, et la maîtrise d'éventuels risques et nuisances;
- la capacité des équipements et des infrastructures;
- la possibilité d'équiper à un coût proportionné;
- la disponibilité des terrains.

La carte du PGA permet de se rendre compte que les zones les plus denses (sites stratégiques ou centralités mixtes) se développent autour des axes de transports structurants.

En effet, la densité diminue en s'éloignant des axes routiers structurants et des centralités. La zone d'habitation de moyenne densité (125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, correspondant à un indice d'utilisation du sol, IUS minimum de 0.625) constitue une zone intermédiaire avant la zone de faible densité (80 habitants + emplois à l'hectare hors des centres, correspondant à un IUS minimum de 0.4).

Dès lors, pour permettre une densification ponctuelle, mesurée et qualitative, le PGA a tenu compte de la desserte en transports publics.

Point 3 :

Si des projets de densification ont été autorisés dans la zone de faible densité, c'est qu'ils respectaient les règles actuelles. Le dossier du PGA ne peut pas retracer toutes les modifications demandées par le Canton. Le refus de densification de la zone de faible densité a été longuement expliqué lors de la séance publique du 30 mars 2019. Il est lié à l'introduction de la fiche A11 qui impose pour toute modification de zone une densité minimale de 125 habitants + emplois à l'hectare dans les centres et les localités à densifier, correspondant à un IUS minimum de 0.625.

Avant l'introduction de cette restriction, la volonté de la Municipalité était de préserver la typologie de la zone de villas, en permettant néanmoins une légère densification par l'augmentation de l'IOS de 1/7 à 1/6. En IUS, cela équivaut à une densification de 0.4 à 0.5.

Lors de l'examen complémentaire, le Canton nous a informés que si la zone de faible densité devait être densifiée, elle devait être équivalente à un IUS minimum de 0.625 ou rien du tout. Une densité équivalente à celle de la moyenne densité B permettrait de construire des immeubles d'habitation de taille importante, ce qui n'est pas compatible avec la structure de la zone de villas.

C'est pour cette raison que la zone de faible densité n'a pas été densifiée.

Point 4 :

L'Autorité suprême en matière d'approbation de plans d'affectation communaux est le Canton. Il fixe le cadre légal et les densités autorisées par secteur. Afin d'assurer une cohérence à l'échelle de l'agglomération et une égalité de traitement, les dérogations en matière de densité ne sont malheureusement pas envisageables.

La Municipalité a proposé des allègements et des mesures compensatoires pour la zone de faible densité, qui sont :

- le maintien de la règle du bonus du demi-domaine public;
- l'autorisation de l'ordre contigu, sous certaines conditions;
- l'augmentation de la hauteur à la corniche de 50 cm;
- l'introduction d'une hauteur au faîte de 11.5 m;
- la simplification du calcul du gabarit de la toiture (forme de la toiture libre);
- la suppression de la limitation du nombre de niveau;
- la suppression de la limitation du nombre de logements.

Résumé de l'opposition de Madame Béatrice Lovis pour Patrimoine suisse. Section vaudoise

Point 1 :

Répercuter les secteurs 2.2 et 0.3 de l'inventaire ISOS dans le PGA, conformément aux articles 6 à 12 de la Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT).

Point 2 :

Introduire un article sur l'inventaire fédéral des jardins historiques et annexer le plan des jardins historiques.

Point 3 :

Intégrer les demandes de modifications communiquées le 30 avril 2019 au service technique à l'article 2.37 «Bâtiments recensés».

Point 4 :

Entreprendre un recensement complémentaire dans les meilleurs délais. Celui révisé en 2015 porte sur un nombre très limité de bâtiments. D'autres bâtiments mériteraient d'être évalués et notés.

Proposition de réponses

Point 1 :

Les articles 6 à 12 de la Loi du 22 juin 1979 de la LAT concernent les plans directeurs cantonaux et non les plans d'affectation communaux.

D'autre part, aucune obligation légale n'impose l'application des recommandations provenant d'un inventaire ISOS régional. Seuls les sites ISOS nationaux doivent être légalement pris en compte dans les planifications, après la réalisation d'une pesée des intérêts. Toutefois, le projet de PGA soumis à l'enquête propose d'intégrer certaines recommandations.

Les secteurs 2.2 et 0.3 de l'inventaire ISOS n'ont pas été affectés en zone de site construit protégé, sous les recommandations de notre Commission consultative d'urbanisme (CCU). Les raisons émises sont les suivantes :

- l'ensemble E 0.3 se situe le long de la route de Cossonay, identifié par le PALM comme un axe fort de transports publics urbains (AFTPU). Les abords de cet axe sont voués à une nouvelle urbanisation que l'affectation de site protégé construit limiterait grandement en introduisant une contrainte importante pour la mutabilité du secteur. En outre, la partie Est de cet ensemble est comprise dans le périmètre de «vision directrice du centre» envisagé par la Municipalité. La composition des espaces ouverts est donc vouée à changer dans les années à venir avec notamment l'organisation d'un concours;
- l'ensemble E 2.2, situé de part et d'autre du chemin de Perréaz, possède des limites peu cohérentes en matière de différenciation du tissu bâti. Une affectation en zone de site construit protégé introduirait une certaine inégalité de traitement avec les parcelles adjacentes présentant les mêmes caractéristiques sans être comprises dans l'ensemble E 2.2 (par exemple parcelle n°333). Ce principe d'égalité de traitement a fait l'objet d'une pesée des intérêts au sein de la Municipalité et de la CCU.

Il en a résulté une décision de maintenir ce secteur en zone d'habitation de faible et de moyenne densité. Le quartier des Acacias est le seul quartier de faible densité à être intégré, afin de préserver les maisons classées en note 4 au Recensement architectural du canton de Vaud que le PQ Suettaz de 1952 permet de démolir.

Point 2 :

Les articles 6 à 12 de la Loi du 22 juin 1979 de la LAT concernent les Plans directeurs des cantons et non les plans d'affectation communaux.

Bien que l'inventaire des parcs et jardins historiques (ICOMOS) ne soit pas contraignant, le projet de PGA intègre indirectement ces données. En effet, plusieurs de ces jardins sont garantis à travers l'affectation de la zone de site construit protégé. Cette zone attache une importance particulière aux caractéristiques architecturales et paysagères des éléments construits et non construits. Toute intervention dans cette zone devra faire l'objet d'une analyse sensible et d'une décision de la Municipalité sur préavis de la CCU.

Les jardins de la Cure, des Passiaux et de Chambois sont les seuls susceptibles d'être atteints dans l'optique d'une densification du tissu bâti (potentiel d'utilisation des droits à bâtir encore disponibles). Toutefois, étant affectés en zone d'habitation de faible densité, l'indice d'occupation du sol (IOS) est limité à 1/7, garantissant ainsi une surface significative pour les éléments paysagers. De plus, un plan des aménagements extérieurs est exigé par la Municipalité lors de la demande d'un permis de construire dans le but de pérenniser le caractère densément végétalisé de la zone.

Finalement, les jardins à usage public tels que le jardin des «Cèdres» à Cery ou le jardin des «Léchaïres», comprenant le cimetière communal et israélite sont assurés de par leur usage actuel ainsi que l'affectation en zone d'installation (para-)publique B.

Dès lors, il ne paraît pas nécessaire de modifier le règlement. Ces jardins ont été pris en compte dans la révision du PGA lorsque cela était possible. De plus, comme demandé dans l'opposition, les plans figurent déjà dans le rapport 47OAT.

Point 3 :

Après validation de la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP), l'article 2.37 du RPGA sera modifié selon les précisions de Patrimoine suisse.

Amendement N° 3 proposé par la Municipalité :
Dans le RPGA, modification de l'article 2.37, comme suit :

Article 2.37 Bâtiments recensés

1 La commune tient à disposition du public la liste des bâtiments ~~inventoriés~~ **inscrits à l'inventaire** (adapté, certains bâtiments sont mis à l'inventaire) et classés par l'État, au sens des articles 49 à 50 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).

2 Tout propriétaire d'un objet ~~recensé~~ **à l'inventaire** a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département compétent, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

Bâtiments notés 1 et 2

3 Ces bâtiments sont à ~~protéger~~ **conserver dans leur forme et leur substance** (modifié selon votre demande) au titre de l'intérêt ~~général~~ **national et régional** (modifié selon votre demande) du site et/ou architectural conformément à l'art. 81a LATC.

4 Des transformations, de modestes agrandissements ou un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

5 Les dispositions suivantes sont applicables :

> Ces bâtiments sont conservés dans leur gabarit, y compris les éléments principaux de construction tels que les structures porteuses ;

> Les travaux de transformation correspondant à des changements d'affectation ou à un accroissement de la surface habitable sont l'occasion de supprimer ou d'atténuer, d'entente avec les propriétaires, des altérations et atteintes aux qualités du bâtiment (adjonctions d'annexes, surélévations, etc.) ;

> Les transformations extérieures des façades sur rue sont limitées au strict minimum. L'application en façade d'une isolation périphérique n'est, dans la règle, pas admise.

6 En cas de destruction accidentelle, le bâtiment est reconstruit dans le même gabarit (implantation et volume) à l'exception des éléments altérant les qualités du bâtiment.

7 Le cas échéant, la commune peut mandater un expert afin de définir les éléments altérant les qualités du bâtiment. Les frais correspondants sont à la charge du requérant.

Bâtiments notés 3

8 Ces bâtiments présentent une importance au niveau local. Ils sont ~~conservés au titre de l'intérêt du site~~ **à conserver compte-tenu de leur intérêt patrimonial** (modifié selon votre demande).

9 De légères transformations, de modestes agrandissements ou des changements d'affectation sont possibles.

10 Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut accorder, sur préavis de la CCU, des démolitions et reconstructions pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à la valeur des ensembles, respectent l'harmonie des lieux et assurent une intégration meilleure ou équivalente dans le site bâti.

Point 4 :

Conformément à la demande de l'opposant, un courrier municipal a été adressé à la DGIP - Section Monuments et Sites - Recensement, pour la mise à jour du recensement.

Néanmoins, étant donné que la dernière mise à jour date de 4 ans, un doute subsistait quant à l'entrée en matière du Canton.

Finalement, le Canton, dans son courrier du 31 juillet 2019, a donné un préavis favorable à notre demande. Le service technique a informé l'opposant de cette décision et d'une volonté de collaboration sur la prochaine mise à jour du recensement, projet qui devrait débuter fin 2019.

Pour conclure, il est important de préciser que le futur PGA apportera d'avantage de garanties qualitatives en matière d'urbanisme, d'architecture et de préservation du patrimoine bâti en :

- donnant plus de poids à la Commission consultative d'urbanisme, compétente en matière de construction et d'urbanisme;
- permettant de refuser des projets conformes aux règles de la zone à bâtir, dont l'esthétique et l'architecture ne sont pas satisfaisantes;
- préservant certains secteurs par l'instruction de la zone construite protégée;
- introduisant des coefficients de verdure en pleine terre, l'obligation de planter des arbres par fraction de terrain et un secteur à vocation écologique.

Résumé de l'opposition de Monsieur Ugo Siravo

Point 1 :

S'oppose à l'article 2.5 «Bonus sur la capacité constructive», alinéa 3 Bonus énergétique communal. Proposer le maintien du patrimoine construit, en favorisant la rénovation des bâtiments existants, puisque cela minimise l'énergie grise. 25 % de surface perméable n'est pas suffisant.

Point 2 :

S'oppose à l'article 2.12 «Saillies», alinéa 3. Les saillies en toiture sont autorisées à déborder jusqu'à 1.80 m du gabarit. Seules les cheminées sont autorisées à déborder de plus de 1.80 m du gabarit. Cet article encourage la création des lucarnes volumineuses. A modifier.

Point 3 :

S'oppose à l'article 7.3 «Demi-domaine public» [en zone de faible densité]. Le PGA devrait corriger la distorsion entre les droits à bâtir des parcelles se trouvant en limite du domaine public et celles qui ne le sont pas. A supprimer.

Point 4 :

S'oppose à l'article 7.4 «Longueur des façades» [en zone de faible densité]. La longueur des façades ne peut pas dépasser 25 m en ordre contigu et 20 m en ordre non contigu. Excessive, en comparaison du règlement concernant le plan d'extension (RPE). D'autant plus que la distance à la limite n'est plus liée à la longueur des façades. A modifier.

Point 5 :

S'oppose à l'article 7.6 «Hauteur des constructions» [en zone de faible densité]. Doit être maintenue à 7.00 m pour une harmonie entre les constructions. A modifier.

Point 6 :

S'oppose à l'article 7.7 «Gabarit de l'attique et des combles» [en zone de faible densité]. Les croquis explicatifs sont à corriger, font penser que le mur pignon est limité à 14 m.

Point 7 :

Préciser les critères de protection d'une zone dans l'article 8.1 Destination [Zone de site construit protégé]. Certains quartiers, «témoins d'un urbanisme malheureux» (exemple de Mont-Goulin et Suettaz) y sont inscrits, et d'autre pas, comme le devrait le chemin des Cottages.

Point 8 :

Préserver la densité de la zone de faible densité par les modifications suivantes:

- supprimer tous les articles visant à augmenter le nombre de logements;
- n'octroyer de bonus constructif que pour les extensions qui maintiennent les bâtiments dans leur forme existante;
- possible à deux propriétés adjacentes de céder leur bonus en faveur d'une nouvelle parcelle, créée entre les deux immeubles, sur laquelle il pourrait être construit un immeuble à la même condition que l'aspect des immeubles préexistants.

Propositions de réponses

Point 1 :

Le bonus constructif communal est une mesure incitative visant à encourager la construction de bâtiments performants sur le plan énergétique et l'assainissement du patrimoine bâti existant, allant dans le sens de la stratégie énergétique 2050, notamment par la diminution de la consommation énergétique et l'utilisation d'énergies renouvelables.

Même si ces constructions ont au départ un surcoût de réalisation, leurs performances énergétiques permettent un amortissement les années qui suivent la construction.

Pour compenser l'augmentation des coûts, des subventions communales sont octroyées. Pour les rénovations, elles peuvent atteindre 20 % du coût de construction. Les nouvelles constructions sont subventionnées de manière moindre, par contre le bonus constructif octroyé augmente la valeur foncière et permet de ne pas perdre de surface de construction nette par rapport aux épaisseurs d'isolation exigées.

Pour les immeubles d'habitation, à partir de 7 logements, 10 % de logements d'utilité publique sont garantis (comprend les logements à loyers abordables et subventionnés).

Dans l'article 2.28 «Coefficient de verdure» du PGA, un coefficient minimum de 20 % de surface de verdure pour les parcelles hors du périmètre du centre est demandé. Ce coefficient a été calculé après vérification de la faisabilité des droits à bâtir de différentes tailles de parcelles et pour permettre la réalisation de parkings souterrains, de plus en plus demandés (recommandations de la Commission consultative d'urbanisme séance du 21 janvier 2014).

Dans une centralité urbaine aussi dense que celle de Prilly, ce pourcentage est considéré comme généreux et garant du maintien de la verdure en ville.

Pour l'octroi du bonus communal, cette surface est portée à 25 %, ce qui permet de compenser l'augmentation des droits à bâtir de 5 %.

Point 2 :

La taille des lucarnes est réglementée par l'article 2.20 «Ouvertures en toiture», à savoir :

- 1) Les ouvertures en toiture sont réalisées prioritairement en façade pignon;
- 2) Dans les pans de toiture, la longueur totale des ouvertures ne dépasse pas le tiers de la longueur de la façade correspondante. Dans le cas de transformations de bâtiments existants, la Municipalité peut, à titre exceptionnel, pour des raisons objectivement fondées et sur préavis positif de la Commission consultative d'urbanisme, déroger à cette règle;
- 3) La Municipalité est compétente pour définir les lucarnes, verrières et châssis rampants admissibles dans leurs dimensions, leur nombre et leur disposition sur la toiture;
- 4) Les dispositions de l'article 2.37 (bâtiments recensés) demeurent réservées.

La Municipalité estime que par ces dispositions elle garantit la réalisation de lucarnes limitées au strict minimum, harmonieuses et bien intégrées aux toitures.

Point 3 :

Le bonus du demi-domaine public a été introduit en compensation des surfaces cédées par les propriétaires pour la création de la desserte des quartiers. Le supprimer n'est pas envisagé.

Dans les versions du PGA ultérieures à l'examen complémentaire (automne 2018), il était question de supprimer la règle du demi-domaine public au profit du bonus de 15 % de la bande des 10 m longeant le domaine public. Comme vous le savez, le Canton a décidé de ne pas augmenter l'indice d'occupation du sol (IOS) de la zone de faible densité.

Ce refus rend 170 parcelles dérogatoires au futur PGA (environ 60 % des parcelles). C'est pour cette raison que l'article 7.3 «Demi-domaine public» a été maintenu dans la zone de faible densité.

Point 4 :

Le PEP «Le Château» du 17 décembre 1955, conforme aux articles de la zone de villas, permet déjà de porter la longueur des constructions à 20 m (16 m conformément au RPE). Sachant que ce PEP occupe environ la moitié de la zone de villas, il a été décidé de généraliser cette règle sur l'ensemble de la zone de faible densité.

Compte tenu de l'épaisseur des murs de façades actuelles et des nouvelles typologies de logement, la Commission consultative d'urbanisme a proposé d'augmenter la longueur de la façade des villas mitoyennes de 5 m (procès-verbal du 2 décembre 2010).

La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de propriété voisine n'est plus liée à la longueur de la façade, dans le but de régulariser plusieurs situations dérogatoires.

L'IOS de la zone de faible densité étant inchangé, il est estimé que ces allègements constructifs restent raisonnables.

Point 5 :

L'augmentation de 50 cm de la hauteur à la corniche a été proposée comme mesure compensatoire suite au refus de densification. Cette modification a été validée par le Canton, du fait que l'augmentation théorique de +18 habitants est considérée comme négligeable.

Une augmentation minimale de 50 cm ne peut nullement déséquilibrer l'harmonie, ni la morphologie des toitures. A titre d'exemple, dans le quartier des Creuses, où les pignons des maisons varient entre 7 et 9 m, la hauteur au faîte de 11.5 m n'intervient pas. Les 50 cm supplémentaires permettent tout au plus de ne pas perdre de volume en cas d'isolation de la toiture.

Point 6 :

Le service technique estime que le croquis est suffisamment explicite, le mur pignon ne paraît pas limité à 14 m, puisque le schéma de droite illustre plusieurs largeurs de pignons.

Point 7 :

Les critères de protection d'une zone sont précisés à l'article 8.1 «Destination», alinéa 2 : La zone de site construit protégé vise à maintenir, dans leur ensemble, des éléments construits représentatifs d'une époque architecturale.

L'affectation de ces zones s'est basée en partie sur l'étude menée sur les ensembles bâtis dans l'Ouest lausannois, en collaboration avec la Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL), le Service du développement territorial (SDT) et différents spécialistes tels que le professeur Bruno Marchand.

Le paysage urbain de l'Ouest lausannois tire une partie de sa substance des grands ensembles construits dans le courant du XXe siècle. En tant que témoin historique du développement urbain et lieu de vie des habitants, lesdits ensembles participent pleinement à l'identité des lieux. Les quartiers de Mont-Goulin et de la Suetta ont une valeur patrimoniale qu'il faut préserver et valoriser.

Certains quartiers de la zone de faible densité pourraient effectivement être intégrés dans la zone de site construit protégé. Sauf que les limites peu cohérentes en matière de différenciation du tissu bâti introduiraient une certaine inégalité de traitement avec des parcelles adjacentes présentant les mêmes caractéristiques sans être comprises dans l'ensemble.

Ce principe d'égalité de traitement a fait l'objet d'une pesée d'intérêts au sein de la Municipalité et de la Commission consultative d'urbanisme. Il en a résulté la décision de maintenir ces secteurs en zone d'habitation de faible et de moyenne densité.

Le quartier des Acacias est le seul quartier de faible densité à être intégré, afin de préserver les maisons classées en note 4 au Recensement architectural du canton de Vaud que le PQ «Suetta» de 1952 permet de démolir.

Point 8 :

Il est important de rappeler que la volonté de la Municipalité était d'augmenter l'IOS de 1/7 à 1/6, afin de permettre de minimes agrandissements sans pour autant modifier la typologie de la zone villas.

Les articles introduits dans le PGA ne visent pas à augmenter la densité de la zone villas, puisque l'IOS reste inchangé. Ils permettent simplement de lever le doute sur certaines dispositions constructives qui n'étaient pas claires dans le RPE (cas des lucarnes, du nombre de logements, du nombre d'étages, du gabarit, etc.), d'encourager l'assainissement du bâti ou simplement de régulariser certaines situations dérogatoires.

De plus le PGA apporte une plus-value qualitative sur le plan urbanistique, notamment en :

- donnant plus de poids à la Commission consultative d'urbanisme, compétente en matière de construction et d'urbanisme;
- permettant de refuser des projets conformes aux règles de la zone à bâtir, dont l'esthétique et l'architecture ne sont pas satisfaisantes;
- préservant certains secteurs par l'instruction de la zone construite protégée;
- donnant plus de précisions quant au calcul des gabarits et des ouvertures en toiture;
- introduisant des coefficients de verdure en pleine terre, l'obligation de planter des arbres par fraction de terrain et un secteur à vocation écologique;
- rendant les toitures plates végétalisées;
- introduisant des plans de mobilité pour la gestion du stationnement;
- garantissant la création de logements d'utilité publique;
- et enfin en encourageant l'assainissement énergétique des bâtiments.

Résumé des 78 oppositions (7 oppositions ont été retirées)

Point 1 :

Le Pré-Bournoud est une donation de la «Famille Bournoud» à la Ville, sous condition de le garder comme espace vert d'utilité publique.

Point 2 :

Respect des résultats de la démarche participative, le Pré-Bournoud doit rester un espace vert convivial de rencontre et de détente. Où en est cette démarche ?

Point 3 :

Demande de passer le Pré-Bournoud en zone d'installations (para-)publiques B, inconstructible, afin de s'assurer qu'un nouveau bâtiment ne puisse pas être autorisé par les Autorités futures.

Proposition de réponses

Point 1 :

Le Pré-Bournoud était propriété de Monsieur Ferdinand-Daniel Gillieron (sans lien de parenté directe avec le Syndic, Monsieur Alain Gillieron), qui l'a vendu à la Municipalité en date du 5 janvier 1935.

Contrairement à ce qui est avancé, le propriétaire du Pré-Bournoud avait conditionné la vente par l'inscription de la servitude foncière suivante : «le lot N° 1 ne pourra en aucun cas être utilisé comme place de jeux, terrain de football ou autre destination semblable, par contre, l'immeuble grevé pourra être utilisé comme place de fête, pour des célébrations d'abbayes, fête de chant, de musique, de gymnastique, vente de charité, etc.», extrait du procès-verbal du Conseil communal du 4 juin 1934.

Cette condition, allant à l'encontre de l'intérêt public, a été dans un premier temps refusée par le Conseil communal et la Municipalité, puis devant l'intérêt prépondérant à l'acquisition d'un terrain central a été acceptée. Par contre, cette servitude n'a jamais été inscrite, puisqu'elle n'existe ni aux archives communales, ni au Registre foncier cantonal (attestation du Registre foncier de l'Ouest lausannois disponible au service technique). L'aménagement du Pré-Bournoud n'est conditionné par aucune restriction.

Point 2 :

La démarche participative, menée par les Autorités de mi-décembre 2017 à fin mars 2018, avait pour but de consulter la population afin de l'associer à l'amélioration des lieux par l'identification de ses besoins et de ses attentes.

Les résultats ont permis de confirmer, de manière claire et concordante, que la population prillérane souhaite voir sur le Pré-Bournoud «un vrai parc», espace vert convivial, propice à la rencontre, aux jeux et aux activités multi-générationnelles.

La Municipalité a lancé la rédaction du cahier des charges conformément aux résultats de la démarche et n'a nullement l'intention de construire un nouveau bâtiment. Toutefois, en raison de la situation financière de la Commune, le lancement du concours et le projet d'aménagement sont retardés de 2 à 3 années.

Point 3 :

L'affectation du Pré-Bournoud en zone d'installations (para-)publiques A, constructible, avait été décidée par la Municipalité dans le but d'étudier toutes les possibilités dans le cadre du concours d'idées envisagé en 2010. Bien que n'ayant pas d'idées précises sur le type d'équipements nécessaires, elle souhaitait pouvoir étudier l'opportunité de projeter un équipement public, tel que : une maison de quartier, des salles d'utilité publique, etc. C'est pour cette raison que cette possibilité avait été intégrée dans le PGA.

Sachant que la population a manifesté sa volonté de garder ce pré inconstructible, par le biais de la démarche participative et des 85 oppositions reçues, il est proposé que l'affectation du Pré-Bournoud soit modifiée et passe en zone d'installations (para-)publiques B, inconstructible. Conformément à l'article 12.2 «Constructions autorisées» du règlement du PGA, cette zone autorisera uniquement de petites constructions en lien avec l'affectation, telles que : buvette, couvert à vélo, place de jeux, etc., ce qui permettra d'animer le futur aménagement paysager.

Amendement N° 4 proposé par la Municipalité :

Dans le plan du PGA, changement d'affectation de la parcelle 500 (du Pré-Bournoud) en zone d'installation (para-)publique B.

Conclusions

Dire que ce présent document est attendu est un euphémisme ! Cela en fait un objet unique dans la vie et la carrière d'un municipal, d'un conseiller communal et des collaboratrices et collaborateurs du service de l'urbanisme et des constructions. Quelle sera sa durée d'application, nul ne le sait....Ce qui est par contre certain, c'est qu'après 70 ans de bons et loyaux services, le Règlement concernant le plan d'extension (RPE) de Prilly a enfin été révisé. Au vu de l'ampleur et de la complexité du projet, la Municipalité estime que l'exercice est réussi.

Ce projet s'est en effet étalé sur 20 ans, il a englobé tout le territoire communal, il s'est d'une part conformé au nouveau cadre légal fédéral et cantonal, qui n'a cessé d'évoluer, et d'autre part, par l'exemplarité de ses mesures, il anticipe sur les besoins actuels et futurs (environnement, énergie, LUP, Mobilité...etc.).

La planification du PGA a été menée de manière dirigée, permettant d'actualiser les règles constructives tout en préservant le caractère villageois de la Commune. La densification a été voulue mesurée et ciblée.

Prilly, en bonne élève, est aujourd'hui la première Ville de la région lausannoise à présenter un nouveau PGA. Toutes les Communes vaudoises devront se plier ces prochaines années à cette obligation, en raison de la révision du Plan directeur cantonal.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° **8-2019**,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

décide

1. d'adopter les différentes pièces du dossier de PGA, à savoir :
 - le plan général d'affectation et son règlement;
 - le plan des degrés de sensibilité au bruit;
 - le plan des limites des constructions abrogeant les 25 plans en vigueur;
 - l'abrogation partielle :
 - du plan de quartier «Aux Flumeaux» du 25 juillet 1955;
 - du plan de quartier «Grand-Pré» du 30 octobre 1964;
 - du plan d'extension «Chablais» du 16 août 1972;
 - du plan de quartier «Sous le Désert» du 25 novembre 1988;
 - du plan de quartier «Grand-Vigne - Floréal» du 30 mai 1996;
 - les modifications du Plan directeur communal du 25 janvier 1995.
2. d'adopter les propositions de réponses formulées par la Municipalité dans le présent préavis, y compris les amendements, le Département étant chargé d'en assurer la notification conformément à l'article 43 LATC;
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider toute instance si nécessaire.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 26 août 2019.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

J. Mojonnet

Annexes :

- Plans et règlement du dossier du PGA à adopter;
- Modification du PDCom;
- Listing des signataires des 85 oppositions à l'affectation du secteur du Pré-Bournoud.

LISTE DES ABRÉVIATIONS

PGA	Plan général d'affectation
RPGA	Règlement communal sur le plan général d'affectation
AFTPU	Axe fort de transports publics urbains
CCU	Commission consultative d'urbanisme
CPT	Cellule de pilotage technique
DGIP	Direction générale des immeubles et du patrimoine
DS	Degré de sensibilité
ICFF	Installations commerciales à forte fréquentation
ICOMOS	Conseil international des monuments et des sites
IM	Indice de masse
IOS	Indice d'occupation du sol
ISOS	Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale
IUS	Indice d'utilisation du sol
IVS	Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
LAT	Loi sur l'aménagement du territoire
LPE	Loi sur la protection de l'environnement
LPNMS	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
LPPPL	Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif
LUP	Logements d'utilité publique
OAT	Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OPair	Ordonnance sur la protection de l'air
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
PALM	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCn	Plan directeur cantonal
PDCom	Plan directeur communal
PDi-OL	Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois
PDL	Plan directeur localisé
PEC	Plan d'extension cantonal
PPA	Plan partiel d'affectation
PQ	Plan de quartier
RLATC	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
RPE	Règlement concernant le plan d'extension
SDA	Surfaces d'assolément
SDNL	Schéma directeur du Nord Lausannois
SDOL	Stratégie et développement de l'Ouest lausannois
SDT	Service du développement territorial
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports