

**Rapport de minorité
de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 8-2019 soumettant l'adoption du
plan général d'affectation**

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 18.10.2019

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad'hoc chargée d'examiner le préavis 8-2019 soumettant l'adoption du plan général d'affectation s'est réunie deux fois en la salle de conférence du bâtiment administratif les mardi 10 septembre 2019, de 18h 30 à 22h, et vendredi 27 septembre, de 18h15 à 23h, puis le mercredi 2 octobre, de 18h15 à 21h à Castelmont, dans la composition indiquée dans le rapport de majorité

2. Présentation de l'objet et discussions

Je décline mes intérêts :

- Je suis propriétaire de plusieurs objets fonciers à Prilly

La présentation de l'objet ainsi que les discussions de la commission sont relatés dans le rapport de majorité

3. Délibérations et amendements

Sur la forme, le rapporteur de minorité se demande s'il est bien correct de modifier l'affectation du secteur Pré-Bournoud pour plaire à une série d'opposant sans avoir refait une mise à l'enquête pour donner éventuellement la possibilité à la population qui ne serait pas d'accord de formuler elle aussi opposition ?

Le rapporteur de minorité convient que pour ce qui est des grandes lignes la proposition qui nous est faite est bonne et acceptable.

Le rapporteur de minorité est inquiet de voir dans la plupart des articles une formulation (La municipalité peut...) qui laisse à la Municipalité la possibilité d'accorder ou non une dérogation, d'interdire ou non, ceci sans que l'on connaisse les critères qui devront être pris en compte.

**Rapport de minorité
de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 8-2019 soumettant l'adoption du
plan général d'affectation**

Conséquences sur l'économie. Chaque fois que l'on entrave les possibilités de se déplacer, de se parquer, on entrave également l'économie.

Il y a un réel risque d'aboutir à des décisions arbitraires. L'égalité de traitement des administrés n'est ainsi plus garantie. Une formulation plus contraignante aurait été préférable (La Municipalité ~~peut~~ doit ...) assortie des critères de décisions à prendre en compte.

Par contre, les nombreuses dispositions décrites ci-après sont une atteinte à la propriété privée tant on contraint les propriétaires dans certains cas et tant on les limite dans d'autres cas.

Bien évidemment ces contraintes rendent la construction et l'entretien des immeubles plus coûteux. Ces coûts supplémentaires se répercutent inmanquablement sur les prix des loyers.

C'est dans le but de protéger le droit des propriétaires de jouir de leurs biens-fonds, d'éviter des contraintes souvent onéreuses et des restrictions aliénantes que je propose les amendements suivants au règlement :

Art. 2.5 al 3.

Il existe déjà un bonus énergétique cantonal de 5 %. Ajouter encore un autre bonus communal de 5 % supplémentaires est disproportionné. Si 10 % de constructibilité supplémentaire étaient une mesure réaliste, le Canton aurait sans aucun doute inscrit 10 % dans sa réglementation.

Amendement : Je propose donc de supprimer l'alinéa 3 de l'article 2.5.

Art 2.5 al 4.

Pour La création de LUP.

Selon la définition du site de l'état de Vaud, ce sont

- les Logements à loyers modérés
- les logements à loyers abordables
- les logements protégés
- les logements pour étudiants

Les constructeurs sont bien entendu libres de créer des LUP, mais accorder encore un bonus de constructibilité pour cela est exagéré. Le cumul de ceux-ci peut atteindre 15 % selon l'alinéa 1.

Amendement : Je propose donc de supprimer l'alinéa 4 de l'article 2.5.

Art 2.6

Al 1.

**Rapport de minorité
de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 8-2019 soumettant l'adoption du
plan général d'affectation**

Il est évident que les déblais et les remblais sont nécessaires, surtout pour les projets de construction dans des terrains qui sont en pente. Ils sont nombreux à Prilly. Il est également nécessaire d'en fixer l'ampleur.

Al 2.

Ce deuxième alinéa ouvre complètement la porte à l'arbitraire. A quoi bon fixer des limites à l'alinéa 1 si à l'alinéa 2, la Municipalité peut autoriser des dépassements, et cela sans en fixer ni les conditions, ni les limites.

Tout en restant ouvert à une éventuelle proposition de la Municipalité ou d'un membre du Conseil Communal pour fixer des conditions claires à une possible dérogation à l'alinéa 1, je propose d'amender.

Amendement : Je propose de supprimer cet alinéa 2

Art 2.16

Alinéa 1 premier « > »

Cet article est tout simplement abusif. Si l'on peut comprendre que la Municipalité puisse arbitrairement approuver ou désapprouver les clôtures qui bordent les voies publiques, il n'y a pas de raison qu'elle mette son nez sans les clôtures situées en plein domaine privé, surtout que les conditions d'approbation ou non ne sont pas connues. C'est manifestement arbitraire.

Amendement : dans le premier « > » je propose de supprimer « ou privées »

Alinéa 1 3ème « > »

Cet article est aussi tout simplement abusif. Je ne vois pas pourquoi la Municipalité pourrait imposer aux propriétaires des raccordements. Par contre, pour des raisons d'esthétisme, de sécurité et de stabilité, on peut bien exiger que les raccordements soient souterrains lorsqu'il y en a.

Amendement : je propose de remplacer ce 3^{ème} > par « les raccordements réalisés aux réseaux techniques doivent être souterrain »

Art 2.17

Il semble tout à fait normal que les constructeurs soient tenus de prendre en considération les normes existantes telles que la norme VSS.

Par contre, lorsque celle-ci fixe une fourchette avec un minimum et un maximum il est trop restrictif et aliénant de coincer les constructeurs au minimum de la fourchette prévue par la norme. Je propose donc de s'en tenir à la norme.

Alinéa 2

Amendement : supprimer « minimales », soit Pour les activités, les valeurs minimales de la norme VSS sont à considérer.

**Rapport de minorité
de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 8-2019 soumettant l'adoption du
plan général d'affectation**

Art 2.18

Là aussi les dispositions sont arbitraires. D'une part, lorsqu'un projet de construction est présenté, on ne sait pas forcément combien de personnes vont y travailler. Dans un même local, une même construction la densité de travailleur peut varier en fonction de l'activité.

Alinéa 1

Comment donc est-ce que la commune va valider un cahier des charges pour un plan de mobilité d'une entreprise privée ? et pourquoi une entreprise privée devrait-elle se faire imposer des conditions venues d'on ne sait où ?

Amendement : je propose de supprimer cet alinéa 1

Alinéa 2

Mêmes arguments que pour l'alinéa 1. On veut là, diminuer la demande en stationnement et la génération du trafic. Il n'est pas admissible de vouloir diminuer les possibilités de se mouvoir.

Amendement : je propose de supprimer cet alinéa 2

Art. 2.19

Voilà ici que la Municipalité souhaite mettre des restrictions sur la forme des toitures. Mais concrètement pourquoi des pans inversés ou des courbes ne seraient pas acceptés ? C'est purement arbitraire et ne repose sur rien. Rien n'interdit une façade arrondie, alors, comment la couvrir si l'on ne peut pas construire un toit dont le pan est courbe ? Des constructions modernes, des villas jumelles, des ouvertures en toiture pourraient nécessiter des pans inversés. Cette disposition n'a aucun sens.

Amendement : je propose de supprimer cet article 2.19

Art. 2.21

La végétalisation des toitures n'apporte pas que des avantages. Elle nécessite un entretien bien plus conséquent qu'un toit en pans ce qui entraîne des frais d'exploitation plus importants qui se répercutent sur les loyers. Cela implique aussi qu'il n'est plus possible d'aménager la toiture en terrasse. Tout cela restreint de manière disproportionnée les libertés des constructeurs.

Amendement : je propose de supprimer les alinéas 1, 2 et 3.

Art 2.22

Alinéa 2

Lorsqu'on écrit que la Municipalité incite, il faut comprendre que l'on fait allusion à des subventions. C'est en réalité une mesure parafiscale qui est proposée ici. Du reste, c'est un préavis que nous allons voter aussi ce soir.

Amendement : je propose de supprimer l'alinéa 2

Rapport de minorité
de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 8-2019 soumettant l'adoption du
plan général d'affectation

Art 2.27

Un arbre d'essence majeur est un arbre dont la hauteur atteint plus de 10 mètres. Il est question de vraiment très grands arbres d'un très fort encombrement. Ces arbres font des racines qui sont réellement agressives pour les canalisations et les conduites. De plus, ils ne peuvent être plantés aux abords des limites de propriétés. Ces arbres puisent beaucoup de force dans le terrain et il devient difficile de cultiver autre chose aux abords.

L'obligation de planter un tel arbre pour chaque tranche ou fraction de 300 m² de surface de verdure au sens de l'article 2.28 du présent règlement est tout simplement exagéré. Cela signifie que pratiquement chaque parcelle de Prilly (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) devra planter un tel arbre aussi petite soit sa surface, puisque toute parcelle aura au moins une fraction de 300 m² de surface de verdure. Il ne reste plus de place pour rien !

De plus, les arbres de cette ampleur produisent une grande quantité de feuilles. L'automne venu, les souffleuses à moteur thermique ronronnent. Comme il est interdit de les brûler, des quintaux (éventuellement tonnes) de feuilles doivent être évacuée par des véhicules.

Amendement : je propose de supprimer l'alinéa 1 de cet article.

Art. 2.28

Ici encore, on introduit des contraintes pour les propriétaires. Ceux-ci n'ont naturellement pas d'intérêt à diminuer les surfaces de verdure qui sont bien moins cher que de bitumer. De plus Prilly taxe déjà lourdement l'imperméabilisation des surfaces.

Amendement : je propose de supprimer cet article.

Art. 2.29

Le plan exigé ici par la Municipalité, qui doit présenter un concept paysager et d'arborisation, représente des frais supplémentaires. Encore une fois, on ne sait pas sur quels critères ces aménagements des espaces extérieurs seront jugés. C'est arbitraire. Pensez à une famille qui fait construire sa petite maison et qui finalement ne peut pas simplement aménager ses extérieurs en jardinant. Elle est contrainte en amont, lors de la demande du permis de construire, de se déterminer sur l'aménagement de son jardin et en suite de s'y tenir.

Amendement : je propose de supprimer l'alinéa 1

Art. 2.33

Obligation de construire une proportion de LUP
Selon la définition du site de l'état de Vaud, ce sont

- les Logements à loyers modérés
- les logements à loyers abordables
- les logements protégés

**Rapport de minorité
de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 8-2019 soumettant l'adoption du
plan général d'affectation**

- les logements pour étudiants

Une fois de plus, cette disposition est bien trop contraignante pour les propriétaires, qui, une fois le projet réalisé devront rendre des comptes durant 25 ans à l'Etat. Si dans un immeuble ou dans un complexe immobilier une partie des appartements perdent du rendement, ce sont les autres objets qui compenseront. C'est profondément injuste qu'une partie des locataires doivent payer plus pour compenser les avantages dont bénéficient les occupants des LUP. Simplement dit : si sur 6 logements il y a 1 LUP dont le loyer est fixé CHF 500.- plus bas que son seuil de rendement, alors, les 5 autres logements devront payer chacun CHF 100.- (5 x 100.-) pour que l'immeuble atteigne un rendement normal.

Amendement : je propose de supprimer cet article

4. Conclusions

En vertu de ce qui précède, je vous demande, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre la décision suivante :

De bien vouloir accepter le préavis 8-2019 soumettant l'adoption du plan général d'affectation amendé comme proposé dans le présent rapport et à défaut de le refuser.

Le rapporteur de minorité :

Fabien Deillon