

**Rapport 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 15 octobre 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 n° 8-2019 relatif à l'adoption du plan général d'affectation (PGA) a tenu trois séances. Elle 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 suivante :

M. David Boulaz (Les Verts),
M. Fabien-Thierry Deillon (UDC),
M. Maurice Genier (PLR),
Mme Sylvie Krattinger Boudjelta (Soc),
M. Luigi Sartorelli (PDC),
M. Fabian Spoerri (PLR), confirmé comme président,
M. Jean-Michel Piguet (Soc), confirmé comme rapporteur.

I. Première séance, du 10 septembre 2019

La Municipalité était représentée par M. le Syndic Alain Gillièron, accompagné de Mme Amina Ould Henia, cheffe du service de l'Urbanisme, et de M. Yan Wenger, adjoint technique.

1. Présentation de l'objet et discussion en présence de la municipalité

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

M. le Syndic Alain Gillièron introduit le sujet, dont il relève l'intérêt et l'importance. C'est un objet majeur pour la commune et ses habitants. Ce dossier a nécessité en réalité 12 ans de travail, ayant été suspendu de 2002 à 2009 en raison du moratoire sur l'Ouest lausannois. Les règles et documents supérieurs (LAT, LATC, PDCn) ont été modifiés plusieurs fois, ce qui a nécessité plusieurs aller et retour sur ce dossier. Il est temps d'y mettre un terme. D'ailleurs de nombreux particuliers ou entreprises l'attendent avec impatience.

M. le Président rappelle les documents qui doivent être votés et ceux qui ne le doivent pas (cf. Préavis, p. 5, ch. 2).

Il propose un vote d'entrée en matière. La commission la vote à l'unanimité.

Mme Amina Ould Henia puis M. Wenger présentent le dossier. Comme cette présentation sera également proposée au Conseil communal, elle n'est pas résumée ici.

Diverses explications et clarifications sont données en réponse à des questions de commissaires. Certaines notions sont précisées : DSB, limites des constructions, unités de mesure (IOS, IUS, IM, SPd), mode de calcul des gabarits, etc. Les mesures nouvelles sont explicitées, telles la taxe sur la plus-value, la garantie de la disponibilité des terrains, les bonus de droits à bâtir, dont le bonus énergétique communal, les quotas de LUP, ou encore la règle, propre à Prilly, du demi DP. Des commissaires évoquent d'emblée deux ou trois points sur lesquels la commission devra se pencher.

M. le Président remercie Monsieur le Syndic, Mme Ould Henia et M. Wenger, qui quittent la salle.

2. Délibérations et amendements

Un commissaire souhaite que l'on se donne assez de temps pour cet important et volumineux projet, qui soulève bon nombre de questions. Par exemple, la zone de faible densité ou le système de comptabilisation du demi-domaine public, ces deux points étant d'ailleurs contestés par le canton. D'autres points délicats méritent aussi discussion. Cette position est partagée par quelques commissaires. Mais d'autres estiment qu'il ne faut pas surestimer les difficultés et qu'il faut poursuivre le travail, même s'il est 21h30.

Le Président propose d'examiner le règlement article par article.

Après une discussion animée sur l'organisation de son travail, la commission décide de fixer trois séances à l'avance, quitte à ne pas toutes les utiliser. Les dates retenues sont le vendredi 27 septembre à 18h15, le mardi 1^{er} octobre et le mercredi 2 octobre à 18h15. Le Président informera M. le Syndic et le Bureau que cet objet ne pourra pas être traité, comme prévu, lors de la prochaine séance du Conseil communal, du 30 septembre 2019.

Cette première séance est levée à 22h00.

II. Deuxième séance, du 27 septembre 2019

La commission reprend ses travaux à 18h15, dans la même composition et en présence de M. le Syndic Alain Gillièron, accompagné de Mme Amina Ould Henia, cheffe du service de l'Urbanisme.

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

Dans les jours précédents, quelques commissaires ont envoyé une liste de points à mettre en discussion, de sorte que la Municipalité puisse préparer ses réponses. Celles-ci sont distribuées en début de séance.

1. Discussion en présence de la municipalité

Le président ouvre la discussion sur le RPGA, article par article.

Les questions et remarques des commissaires sont précédées d'un « Q », les réponses d'un « R ».

Q. **En général**, peut-on supprimer les « peut, peuvent » et les remplacer par une forme plus contraignante et plus précise, dans l'idée d'avoir une équité de traitement entre les administrés et d'éviter l'autocratie.

R. Cette option n'est pas souhaitable car l'idée est de fixer une règle applicable à tous, mais de permettre à la Municipalité d'avoir une marge d'appréciation lorsque cette règle n'est pas applicable pour des raisons objectives (topographie, etc.).

Un commissaire relève que, pour les articles suivants, il faudra préciser s'il existe une contrainte de droit supérieur et dans l'affirmative laquelle.

Art. 1.3 Commission consultative d'urbanisme.

Une discussion porte sur une éventuelle transformation de cette commission qui est actuellement purement municipale. Ce but ne pourrait être atteint que par une motion ou un postulat.

Q. Prévoir l'élection de ses membres par le CC ?

R. Considérée comme commission thématique facultative selon l'art. 40f de la LC, elle ne fait pas partie des attributions du Conseil communal selon l'art. 4 de la LC ; de fait c'est une commission technique municipale, dont les membres sont élus par la Municipalité.

Le nombre des membres externes est de 4. Le tarif est de à 130.-/ h (tarif C KBOB 2015 (Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics KBOB 150.-/h) ; les séances varient de 2 à 5 par année et durent en moyenne 2 heures. Le budget global de la commission est limité à 5'350.- et est voté chaque année par le CC dans le budget de fonctionnement.

Q. Pourquoi ne pas avoir décrit l'organisation de la commission consultative dans le PGA ?

R. L'article donne déjà le nombre, décrit les compétences, le nombre maximum de municipaux et la durée de leur engagement. Le reste est d'ordre technique et peut évoluer ces 15 prochaines années.

Art. 2.4 Surface de terrain déterminante - bonus parcelles DP 15%

Q. Y a-t-il ou non une contrainte d'accepter la majoration de 15 % ?

R. L'origine historique de cette std (demi DP) est rappelée. Si on la supprimait, toutes les parcelles concernées deviendraient dérogatoires.

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

La nouvelle règle des 15% est destinée à compenser celle du ½ DP. Elle est plus simple à appliquer puisqu'elle est calculée sur la parcelle du propriétaire.

Art. 2.5 Bonus sur la capacité constructive

Q. Un commissaire s'inquiète de l'emploi, ici et ailleurs, du terme « peut », craignant une porte ouverte à l'arbitraire.

R. C'est inévitable car les situations diffèrent et, de toute façon, les conditions d'octroi ou non, sont vérifiées à chaque fois. "Peuvent être accordés" a le mérite de mettre en évidence qu'il va falloir répondre à certaines exigences pour y avoir droit.

Q. Le bonus est-il accordé à la tête du client ?

R. Non, seuls ceux qui répondent aux exigences fixées par les alinéas 2, 3 et 4 de l'article y ont droit. Le bonus n'est pas accordé d'office.

Q. Contrainte ou non d'accepter le bonus de 5 %, de le modifier ?

R. Pas de possibilité de modifier le 5% cantonal (alinéa 2) vu qu'il figure dans la loi cantonale (art. 97 LATC). Le 5% communal (alinéa 3) peut être amendé.

Q. Al. 2 : « des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur. » Quel est le niveau minimal attendu pour bénéficier du bonus ?

R. L'art. 40d RLATC précise ce que veut dire cette formulation ("un bâtiment certifié selon le standard Minergie ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie").

Q. Al. 4 : Y a-t-il une obligation d'encourager les LUP ?

R. Non, c'est une possibilité offerte aux communes par la récente LPPPL. Mais cela se justifie pour encourager cette catégorie de logements.

Art. 2.6 Déblais et remblais

Q. Quels sont les critères sur lesquels se fonde la Municipalité ? Peut-elle déroger sans limite ?

R. Il faut juger de cas en cas en fonction des circonstances locales. Le règlement ne peut pas être plus précis. La règle générale fixée ici sera facilement applicable sur les terrains plats ou à pente modérée. En cas de forte pente, il est possible que des déblais/remblais plus importants soient nécessaires. Cette formulation laisse à la Municipalité une marge d'appréciation dans ces cas particuliers. Lesquels ne sont pour l'heure pas identifiés.

Art. 2.7 Terrain de référence

Q. La encore, ne peut-on pas être plus précis ?

R. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le TR peut être déterminé différemment. Là aussi, dans certains cas non encore identifiés, la règle générale ne sera peut-être pas applicable.

Art. 2.8 Hauteur des gabarits

Q. Le terme « défavorable » à l'al. 2 est inopportun. Ne devrait-on pas écrire *La plus faible ou la plus courte* ?

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

C'est parce qu'il s'agit de la cote du terrain la plus basse qui donnera la hauteur la plus faible. Les hauteurs des gabarits sont mesurées par rapport à la cote moyenne du terrain de référence, ou aménagé en déblai, à chaque angle sortant de la construction.

Art. 2.12 Saillies

Q. A nouveau, il faudrait fixer des critères mesurables ou quantifiables.

R. La Municipalité est compétente pour évaluer la bonne intégration. L'intégration, comme l'esthétique, n'est malheureusement ni mesurable, ni quantifiable. Dans des cas manifestes de mauvaise intégration, cet article permet à la Municipalité d'agir pour améliorer le projet. Ces cas sont soumis au préavis de la CU.

Art. 2.14 Empiètements

Q. La Municipalité « peut » ? Prendre garde à l'équité de traitement

R. La Municipalité peut autoriser à bien plaisir. Ces empiètements sont refusés ou acceptés pour des raisons de sécurité routière. Il n'est pas souhaitable d'autoriser de fait tous les éléments construits susceptibles d'empiéter sur le DP ou les espaces frappés de limites vu que certains de ces éléments pourraient nuire à la circulation des véhicules et piétons (visibilité, etc.).

Art. 2.15 Taxe relative aux empiètements

Q. Comment est définie la taxe ?

R. Il existe un règlement afin de garantir une équité de traitement : Tarif en matière d'usage du domaine public adopté le 14.12.2018 par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité. Disponible sur internet.

Le tarif est approuvé par le Département des institutions et de sécurité et l'art. 4 du règlement de police donnent la compétence à la Municipalité d'établir notamment les tarifs, les taxes et les émoluments relatifs aux autorisations et permis qui y sont prévus.

Art. 2.16 Accès aux propriétés privées et cours

Q. Approbation de la Municipalité sur quelle base ?

R. Il s'agit là d'une validation technique basée sur le respect des normes applicables.

Q. « Peut imposer le raccordement souterrain aux réseaux techniques » : dans les exemples, on verrait plutôt l'eau avec l'électricité (activités en monopole) plutôt que les réseaux téléphoniques. Pour ces derniers, des habitants n'ont plus de téléphone fixe comme d'autres n'ont pas le gaz.

R. Dans la parenthèse, les cas sont donnés à titre d'exemple, et ne sont pas exhaustifs.

Art. 2.17 Stationnement :

Q. Possibilité d'augmenter les places de parc ?

R. Non, le respect des normes applicables est une exigence cantonale (art. 40a RLATC). De plus, il est reconnu que le nombre de place de parc à disposition a un effet réel sur le trafic et sur les nuisances qui y sont associées (pollution, engorgement, etc.). Il n'y a pas de minimum légal.

Art. 2.18 Gestion du stationnement et plan de mobilité

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

Q. Arbitraire ! Sur quelle base la Municipalité approuverait ou non un plan de mobilité ? Est-ce obligatoire de contraindre à ce point les propriétaires ?

R. La limitation du trafic dans l'agglomération est une priorité vu qu'il a un impact sur le bien-être et la santé de la population, sur la qualité de l'air, etc. De plus, l'exigence de réaliser des plans de mobilité pour les entreprises de plus de 50 employés est une mesure du plan Opair adopté par le Conseil d'Etat le 06.02.2019 (MO-5). Cette mesure indique également que les autres entreprises sont incitées à élaborer des plans de mobilité, ce qui est traduit par l'alinéa 2 de l'art. 2.18.

Art. 2.19 Forme des toitures

Q. Pourquoi refuser les pans courbes ?

R. Il s'agit là d'une considération esthétique. La Commission d'urbanisme partage cette appréciation.

Q. Un commissaire plaide pour des pentes de toit de plus de 60%. Cela serait plus favorable pour les panneaux solaires.

R. la commission d'urbanisme a soigneusement examiné cette question. Le 60% est le plus favorable du point de vue constructif.

Art. 2.20 Ouvertures en toiture

Q. La Municipalité « peut à titre exceptionnel » ? Peut-on fixer des conditions claires ? Ou est-ce à la tête du client ?

R. Lors de la transformation de bâtiments anciens, il est arrivé que la règle du 1/3 ne puisse pas être appliquée compte tenu de la structure du bâtiment et de la disposition des espaces dans la toiture. Après avoir été confrontée à cette situation, la Municipalité a intégré cette disposition de manière à ne pas rendre impossible les transformations de ces bâtiments. Ça ne sera pas à la tête du client vu que la Commission d'urbanisme devra se prononcer.

Art. 2.21 Aménagement des toitures

Q. Est-on obligé d'imposer la végétalisation des toitures plates ?

R. Non, mais les toitures végétalisées présentent un intérêt pour la durée de vie de la toiture, l'isolation thermique, la rétention de l'eau, le rafraîchissement urbain, la biodiversité, etc.

Art. 2.22 Énergie/performance thermique des bâtiments

Q. Préciser comment la Municipalité encourage, incite ... ?

R. La Municipalité encourage par l'application de l'art. 2.5 al. 3. (bonus 5%) et par les subventions accordées par le Fonds Energie & Environnement.

Q. Incidences financières ?

R. Le fonds est alimenté par la taxe SIL 0.18ct/Kwh (90'000.-) ; la taxe sera augmentée prochainement (objet d'un prochain préavis), ce qui alimentera d'avantage le fonds.

Art. 2.23 Chauffage à distance

Q. Le CAD peut être imposé pour des zones de faible densité !

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

R. Le réseau CAD coûte cher au ml de développement. Une densité thermique faible n'est pas rentable. C'est à partir d'un immeuble d'habitation que le retour d'investissement devient intéressant.

Q. Cet article est plus restrictif que le droit cantonal et ne tient pas compte de la proportionnalité.

R. Afin d'encourager le développement du réseau du CAD, l'article communal se veut plus contraignant que la LVLEne. Les considérations de proportionnalité et de faisabilité sont examinées puisque l'article fait référence à la LVLEne (art. 24 et 25).

Art. 2.27 Plantation et protection des arbres

Q. Sommes-nous obligés d'imposer de telles contraintes aux propriétaires ?

R. Non, même si l'augmentation du nombre d'arbres est bénéfique pour la population (réduction des îlots de chaleur, biodiversité, etc.).

Q. **al.3** : « Tout abattage indispensable de végétaux protégés nécessite une autorisation de compétence municipale. » Pour quelle raison l'élagage n'est-il pas spécifié ?

R. Le service conditionne les abatages à une demande d'autorisation, pour pouvoir statuer sur tous les cas. L'abatage n'est autorisé qu'en dernier recours: si la construction n'est pas possible, si l'arbre est dans un mauvais état sanitaire, ou s'il présente un risque de chute (art. 8 du règlement sur les arbres).

L'élagage est abordé dans l'alinéa 4. Toute mutilation, destruction, écimage ou élagage inconsidéré de végétaux protégés est interdit. Il est également précisé dans le règlement communal sur les arbres.

Art. 2.28 Coefficient de verdure

Q. Sommes-nous obligés d'imposer de telles contraintes aux propriétaires ?

R. Non, mais l'augmentation des surfaces vertes a un impact positif sur la réduction des îlots de chaleur, l'infiltration de l'eau, etc. Ce 20% est raisonnable et existe dans d'autres communes. Il n'est pas applicable dans la zone très dense de l'hypercentre.

Art. 2.29 Aménagements extérieurs

Q. Un plan d'aménagement est exigé, mais quelle est la capacité de la Municipalité d'imposer ou d'interdire ?

R. Le plan des aménagements extérieurs est une exigence cantonale (art. 69 al. 8 RLATC). La précision de l'art. 2.29 permet de rappeler cette obligation et de préciser qu'un document de qualité sera demandé (il manque souvent des informations sur les plantations).

Q. Quels sont les besoins de connaître les espaces de manœuvres pour les véhicules lourds et l'emplacement des containers ?

Le plan des aménagements extérieurs permet de vérifier que les plantations compensatoires et que la surface de verdure sont conformes, que les places de stationnement vélo et voitures sont dimensionnés correctement, qu'il n'y a pas de problèmes de sécurité liés à la circulation et à la visibilité (sortie de garage, emplacement containers...etc.).

Art. 2.31 Dépendances de peu d'importance

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

Q. « Peut » autoriser. Sur quelle base ? Tête du client ?

R. La formulation "peut autoriser" reprend celle de la loi cantonale (art. 39 RLATC). Elle permet d'interdire les propositions qui seraient de nature à créer des nuisances pour le voisinage.

Art. 2.33 LUP

Q. Est-ce obligatoire d'imposer des LUP ?

R. Non, c'est une possibilité offerte aux communes par la récente LPPPL. La quantité pourrait être différente.

Art. 2.34 Installations commerciales à forte fréquentation

Q. Sommes-nous obligés de limiter les installations commerciales ?

R. Non. Néanmoins, une installation à forte fréquentation de plus de 6500 m² est compliquée à intégrer dans un tissu urbain, génère une forte affluence et un trafic routier non négligeable. Dans une centralité comme Prilly, seuls les centres commerciaux avec supermarché de taille moyenne de surface de vente (2'500 m² à 6'500 m²) sont autorisés dans la zone de forte densité et d'activité.

Art. 2.36 Constructions en bois

Q. Est-on obligé d'interdire les chalets ?

R. Non. L'interdiction des chalets vient du règlement en vigueur et a été confirmée par la Commission consultative. C'est donc une volonté de la CCU pour confirmer le caractère urbain de Prilly (les chalets, c'est en montagne, sauf sur le chemin des Chalets).

Art. 2.42 Esthétique des constructions

Q. Peut-on fixer des règles d'acceptation ou de refus et ne pas laisser la Municipalité décider arbitrairement ?

R. Il n'y a pas de décision arbitraire dans le sens ou l'avis de la Commission d'urbanisme est demandé.

La Municipalité peut refuser un projet même s'il est réglementaire.

Art. 2.43 Contribution aux frais d'équipement

Q. Pourquoi la Municipalité « peut » ? Pourquoi ne pas appliquer une règle précise pour tous ?

R. Cette règle, applicable à tous, rappelle que la Municipalité a cette compétence (cf. art. 55 et 56 LATC).

Art. 2.44 Périmètre d'application de l'art. 2.44

Q. On comprend mal à quoi se rapporte cet article, de quoi s'agit-il ? A quoi se rapporte ce périmètre ?

R. Comme le dit l'alinéa 1, le périmètre d'application de cet article est fixé en plan. Se reporter au plan du règlement. Le périmètre y est figuré.

Art. 17.1 Police des constructions

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

Q. Peut-on fixer des règles et non laisser la Municipalité fixer arbitrairement le niveau du terrain de référence ? Égalité de traitement.

R. Dans les cas particuliers ou complexes, il est nécessaire qu'une autorité prenne la responsabilité de trancher. Cette mission incombe logiquement à la Municipalité.

Art. 17.4 Taxes

Q. Peut-on donner la compétence au CC pour fixer les taxes ?

R. Les différentes taxes font l'objet d'un tarif communal validé par la Municipalité.

Q. Y-a-t-il un règlement ?

R. Cette question a déjà été posée par la commission de finances. La Commune taxe sur la base d'un tarif municipal (ex. Permis de construire 1/1000). Un règlement des émoluments administratifs ne permettrait plus d'appliquer les tarifs actuels en termes de permis de construire, ce qui entraînerait une baisse plus importante des revenus.

Art. 17.5 Garantie de la disponibilité des terrains

Q. Selon l'art. 52 LATC, la commune peut imposer un délai de 7 à 12 ans. Pourquoi est-ce le délai le plus long qui a été retenu ? Le Rapport 47 OAT n'explique pas ce choix.

R. L'obligation de construire peut placer un propriétaire devant une situation difficile. Il faut lui laisser assez de temps pour prendre ses dispositions.

Les articles suivants n'appellent pas de question.

Le président ouvre la discussion sur le **PGA**

Trois **questions générales** sont posées :

1. Par rapport à l'affectation d'une zone, que prévoit la législation en matière de durée une fois que le PGA est approuvé ?

R. Conformément à la mesure A11 du PDCn, les plans sont révisés pour 15 ans. Il est possible de les modifier partiellement durant ces 15 ans.

2. Si un changement de densification ou d'affectation était envisagé dans les 15 ans, quelles seraient les mesures préalables que la Commune pourrait prendre pour réaliser un tel changement ?

R. Il faudrait aller discuter avec le Canton pour démontrer un besoin ou un intérêt public avéré.

3. Est-ce que la terminologie AIHC est appliquée ?

R. Pour l'AIHC, le règlement actuel n'est effectivement pas "conforme" à l'accord. Toutefois, l'adhésion à l'AIHC est liée à l'adoption de la partie construction de la LATC (en consultation jusqu'à mi-novembre). Nous ne pouvons donc pas nous y référer dans les règlements pour le moment. Les nouvelles définitions du RPGA sont plus proches de

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

l'AIHC que celles du RPE. Il sera possible, dans une prochaine révision, de revoir les terminologies pour être conforme à l'AIHC.

Le président ouvre la discussion sur le **Plan des degrés de sensibilité au bruit**.

Il n'y a pas de question.

Un inventaire identifie les sites et immeubles qui nécessiteront des mesures d'assainissement (revêtements phonoabsorbants, talus, parois, vitrages, etc). Il sera mis à l'enquête publique mi- novembre.

Le président ouvre la discussion sur le **Plan des limites de constructions**.

Q. Pourquoi les limites de construction sur l'avenue du Chablais ont-elles été radiées ?

R. Afin de maintenir les bâtiments le long de l'avenue. Du côté des PQ Malley-Gare et Malley-Gazomètre, l'alignement est défini par le périmètre d'implantation des constructions. A certains endroits (p. ex. Flumeaux) c'est la loi cantonale qui s'applique.

Q. Pour quelles raisons la norme VSS n'est-elle pas là aussi appliquée du moment que ce plan de quartier Chablais est modifié ? Vous pourriez avoir des oppositions si le nombre maximal de places de stationnement n'est pas appliqué.

R. La norme VSS prévaut sur les indications des plans de quartiers en matière de stationnement. Le respect des normes applicables est une exigence cantonale (art. 40a RLATC).

Le président ouvre la discussion sur l' **Abrogation partielle de plans spéciaux**.

Il n'y a pas de question.

Le président ouvre la discussion sur la **Modification des fiches du PDCom**.

Fiche 12 Au Grand-Pré

Q. Quelle est la continuité de la coulée verte sur le PGA ? Pour quelle raison les espaces verts existants ne sont pas préservés ?

R. Cette portion a été sortie du PGA, pour ne pas être reconduite en zone industrielle, elle est traitée dans le cadre du PQ Grand-Pré Ouest. Une bande est réservée pour la future voie verte.

Fiche 21 Quartier de Malley

Q. Pour quelle raison le traitement de la transition entre les espaces publics de Cinétoile et la galicienne n'a pas été précisé comme mesure ?

R. Mesure : Etablissement de plans spéciaux permettant de définir plus précisément l'affectation et l'implantation du bâti. Ces éléments sont traités et précisés dans le PPA Viaduc.

Fiche 22 En Broye

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

Q. Rien ne figure sur le traitement entre les deux zones, une zone à faible densité et une zone mixte. Quelle attention particulière sera prise par rapport à la transition entre ces 2 zones ?

R. Mesure: révision du PQ En Broye de 1994. Un parc public arboré de 3850 m2 assure la transition entre les 2 zones. 30 m séparent les façades des bâtiments.

Fiche 23 Stratégie énergétique

Q. De quelle manière a été considéré le raccordement à Cadouest pour les zones à faible densité ? Exemple : la zone en dessus de la zone d'activité.

La carte d'approvisionnement énergétique a été élaborée en tenant compte de la topographie du site, mais également de considérations économiques. Pour le reste, voir la réponse à la question relative à l'art. 2.23.

Les autres fiches n'appellent pas de remarques.

Le Président ouvre la discussion sur les **oppositions et propositions de réponses**.

Il n'y a ni questions ni remarques.

Monsieur le Syndic remercie et félicite Mme Ould Henia pour son excellent travail sur cet important dossier.

M. le Président remercie Monsieur le Syndic et Mme Ould Henia, qui quittent la salle.

2. Délibérations et amendements

M. le Président propose de reprendre le RPGA article par article.

Les articles non cités ci-dessous n'ont fait l'objet d'aucune remarque.

Art. 2.4 Surface de terrain déterminante

Al. 2 : Un commissaire n'est pas convaincu par ce système de majoration de 15%.

Mais il s'agit aussi de préserver des droits acquis. Et les autres commissaires approuvent cette disposition, pour certains avec réserve.

Art. 2.5 Bonus sur la capacité constructive

Un commissaire estime qu'il ne faut pas ajouter un bonus communal à ceux du droit cantonal. Il propose deux amendements :

1. Al. 3 : Supprimer le bonus énergétique communal de 5%.

Refusé au vote par 6 voix contre 1.

2. Al. 4 : Renoncer au bonus pour la réalisation de LUP.

Refusé au vote par 6 voix contre 1.

Art. 2.10 Habitabilité des combles

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

La commission prend note que, lors de la discussion, la Municipalité a dit que les surcombles sont assimilables aux combles.

Art. 2.15 Taxe relative aux empiètements

Un commissaire est d'avis que le montant maximal ou/et le mode de calcul de la taxe soit précisé dans le PGA. Il souhaite que la Municipalité examine cette question.

Art. 2.16 Accès aux propriétés privées et cours

Un commissaire propose deux amendements :

1. Supprimer le 1er tiret du 1er alinéa.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

2. Ecrire « Les raccordements aux réseaux techniques sont souterrains »

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

- Amendement au 3^e tiret : supprimer la parenthèse et les exemples .

Accepté au vote par 4 oui, 1 non et 2 abstentions.

Art. 2.17 Stationnement

- Amendement : Ajouter un al. *1bis*, prévoyant un facteur de réduction.

Refusé au vote par 3 non, 2 oui et 2 abstentions.

Al. 2 : Un commissaire propose qu'on n'impose pas les valeurs minimales de la norme VSS.

- Amendement : supprimer « minimales ».

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

Art. 2.18 Gestion du stationnement et plan de mobilité

Al. 2 : Amendement proposé: biffer cet alinéa.

Refusé au vote par 5 non contre 1 oui et 1 abstention.

Art. 2.19, al. 1 Forme des toitures

Deux amendements :

1. « La forme des toitures est libre », le reste est biffé.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

2. Amendement : biffer « ou courbes »

Accepté au vote par 5 oui contre 2 non.

Art. 2.21 Aménagement des toitures

- Amendement : biffer les al. 1 à 3.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

Observation de la commission :

La commission invite la Municipalité à encourager l'utilisation de matériaux de teinte claire pour des raisons de réverbération du soleil.

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

Art. 2.22 Énergie/performance thermique des bâtiments

Al. 2 : Amendement : biffer cet alinéa.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

Art. 2.23 Chauffage à distance

La commission se demande si cette obligation de raccordement vaut aussi en cas d'utilisation d'énergies alternatives, telle la géothermie. L'art. 25 al. 2 de la loi vaudoise sur l'énergie permet de telles utilisations. La commission observe qu'il n'impose pas un raccordement au CAD et qu'il est donc moins contraignant que le RPGA. La municipalité devra en tenir compte en appliquant cet article et respecter le principe de la proportionnalité.

A 23h00, la commission décide d'arrêter ses travaux et de les poursuivre dans une 3^e séance.

Prochaine séance : mercredi 2 octobre à 18h15, à Castelmont.

III. Troisième séance, du 2 octobre 2019

La commission reprend ses travaux à 18h15, dans la même composition.

Elle poursuit l'examen du RPGA dès l'art. 2.24.

Art. 2.27 Plantation et protection des arbres

- 1^{er} amendement : remplacer 300 m² de surface de verdure, ce qui est insuffisant, par « fraction de 600 m² de la surface cadastrale de la parcelle ». Il s'agit aussi d'éviter par là la construction de surfaces imperméables supplémentaires pour contourner cette règle.

Refusé au vote par 3 non contre 3 oui et 1 abstention.

- 2^e amendement : biffer cet article, trop contraignant.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

L'amendement n° 1 de la Municipalité est soumis au vote :

Accepté au vote par 5 oui contre 2 non.

Art. 2.28 Coefficient de verdure

Fixer un seul coefficient de verdure est un non sens. Il faut différencier selon les différentes zones, tout au moins pour la zone de faible densité.

- 1^{er} amendement : prévoir 30% pour les zones de faible densité.

Refusé au vote par 3 non contre 2 oui et 1 abstention.

- 2^e amendement : biffer cet article, trop contraignant.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

- 3^e amendement : biffer la dernière phrase de l'al. 1, car inutile.

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

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

4^e amendement : biffer l'al. 3.

Refusé au vote par 2 non contre 1 oui et 4 abstentions.

Art. 2.29 Aménagements extérieurs

Amendement : biffer cet article, trop contraignant.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

L'amendement n° 2 de la Municipalité est soumis au vote :

Accepté au vote par 5 oui contre 2 non.

Art. 2.33 LUP

- 1er amendement : biffer cet article, trop contraignant. Cela peut retomber sur le prix des autres logements.

Refusé au vote par 6 non contre 1 oui.

- 2^e amendement : Pour 2 à 4 LUP (3^e à 5^e tirets), fixer un minimum de 20% au lieu de 10%.

Refusé au vote par 3 non contre 3 oui et 1 abstention.

Art. 2.36 Constructions en bois

Pourquoi interdire les chalets ?

Amendement : biffer cet article.

Accepté au vote par 3 oui et 4 abstentions.

A noter que cela implique la modification du plan qui prévoit un régime spécial pour le ch. des Chalets.

Art. 2.37 Bâtiments recensés

Vote sur l'**amendement n°3** de la Municipalité, trois modifications à l'art. 2.37 :

Accepté au vote par 6 oui et 1 abstention.

Art. 2.42 Esthétique des constructions

La Municipalité ne doit pas être liée par un préavis de la CCU.

Al. 1 : supprimer le terme « favorable ».

Al. 3 : supprimer le terme « négatif ».

Accepté au vote par 4 oui et 3 abstentions.

Art. 2.44 Périmètre d'application de l'art. 2.44

Observation de la commission :

Il y a une contradiction entre l'al. 2 et les art. 2.27 et 2.28. De plus le titre serait à améliorer pour que l'objet de cet article soit compréhensible (p.ex. : zone de l'hypercentre).

Art. 7.1 à 7.7 Zone d'habitation de faible densité

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

Les autorités cantonales n'ont pas approuvé à ce stade le principe de la non densification de cette zone.

Certains commissaires relèvent que la Municipalité prend un risque que cette zone ne soit pas approuvée par le canton. Ils regrettent cette prise de risque.

A l'inverse, d'autres commissaires pensent que Prilly pourrait maintenir cette zone en cas d'accord du canton, ce qui sauvegarderait les droits acquis et maintiendrait l'existant.

Si cette zone devait être densifiée, il faudrait alors passer par une démarche participative.

Art. 17.5 Garantie de la disponibilité des terrains

Certains commissaires pensent qu'un délai trop long va à l'encontre du but de cette disposition, qui est d'empêcher que les parcelles constructibles soient thésaurisées.

A l'inverse, d'autres estiment que de laisser la durée maximale de 12 ans, autorisée par la loi cantonale, permet aux propriétaires de se préparer financièrement ; de surcroît, cela laisse de la zone de verdure encore quelques années.

Amendement : 10 ans au lieu de 12.

Refusé au vote par 4 non contre 3 oui.

La discussion sur le RPGA étant ainsi terminée, le Président **met au vote le PGA dans son ensemble avec son règlement.**

Accepté au vote par 5 oui contre 1 non et 1 abstention.

Un commissaire annonce le dépôt d'un rapport de minorité.

Le Président ouvre la discussion sur le **Plan des degrés de sensibilité au bruit.**

La commission note que le classement en DS 3 permet des activités plus bruyantes.

Accepté au vote par 6 oui et 1 abstention

Le Président ouvre la discussion sur le **Plan des limites de constructions.**

Accepté au vote par 7 oui.

Le Président ouvre la discussion sur **l'abrogation partielle de 5 plans de quartier.**

Un commissaire, personnellement trop concerné, se récusé sur ce point.

Accepté au vote par 6 oui.

Le Président ouvre la discussion sur les **modifications du Plan directeur communal.**

- Fiche 12 Au Grand-Pré

Un commissaire déplore que la zone de verdure soit devenue parapublique, c'est-à-dire constructible. Il n'y a toutefois pas de proposition d'amendement.

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

- **Fiche 20** Pré-Bournoud, Centre

L'**amendement n° 4** de la Municipalité est accepté par 6 oui et 1 abstention.

A noter qu'il implique la correction de la fiche, sous la rubrique « Statut du sol ».

(Voir ci-après, sous « Oppositions »).

Le président met au vote l'ensemble de ces fiches.

Accepté au vote par 6 oui (le 7e commissaire s'étant récusé).

Le Président ouvre la discussion sur les **Oppositions et propositions de réponses** (ch. 2 des conclusions). Il met au vote dans un premier temps les réponses de la Municipalité puis, le cas échéant, l'amendement y relatif.

- Proposition de réponse à l'opposition de Mme Genoud:

Acceptée au vote par 5 oui et 2 abstentions.

- Proposition de réponse à l'opposition de Patrimoine suisse :

Acceptée au vote par 5 oui et 2 abstentions.

La commission prend acte de la volonté de la Municipalité de faire mettre à jour le recensement.

Vote sur l'**amendement n°3** de la Municipalité, trois modifications à l'art. 2.37 :

Accepté au vote par 6 oui et 1 abstention. (Voir ci-dessus, ad art. 2.37).

- Proposition de réponse à l'opposition de M. Siravo :

Acceptée au vote par 5 oui et 2 abstentions.

- Proposition de réponse au groupement des 78 oppositions sur le Pré-Bournoud :

Acceptée au vote par 6 oui et 1 abstention.

Vote sur l'**amendement n° 4** de la Municipalité :

Accepté au vote par 6 oui et 1 abstention.

A noter que l'amendement implique la correction de la fiche, sous la rubrique « Statut du sol ». (Voir plus haut, sous « Fiche 20 »).

Parvenue ainsi au terme de ses travaux, la commission souhaite adresser ses félicitations et ses remerciements aux collaborateurs de la commune – en particulier Mme Ould Henia et M. Wenger - qui ont mené à bien ce chantier considérable, long et complexe. La qualité des documents mis à disposition et des présentations du PGA ont notablement contribué à une bonne compréhension de ce dossier important pour le développement futur de notre commune.

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

3. Vote final

Le Président met au vote l'ensemble du préavis, tel qu'amendé :

Accepté au vote par 5 oui, 1 non et 1 abstention.

La séance est levée à 21 h.

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

4. Conclusions

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

Le Conseil communal de Prilly,

- vu le préavis municipal n° 8-2019 soumettant l'adoption du plan général d'affectation (PGA),
- 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.

Au nom de la commission :

M. Fabian SPOERRI, Président

M. Jean-Michel PIGUET, rapporteur