

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis Préavis N° 1-2023 concernant l'adoption du plan d'affectation (PA) «Aux Flumeaux», de la création de 3 nouvelles servitudes et de la modification de 2 autres, et l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 93'000.-

Au Conseil Communal

De et A 1008 Prilly

Prilly le, 24 mars 2023

Commission préavis n°01-2023

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs,
Les Conseillères, les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission chargée d'examiner le préavis n° 01-2023 s'est réunie à la Vaudoise Arena, le mardi 07 février 2023 de 18h10 à 20h30 et le 02 mars 2023 de 18h00 à 21h10 à Castelmont, dans la composition suivante :

- | | |
|-----------------------------|--|
| • M. Olivier AMBLET | VER |
| • M. Fabien-Thierry DEILLON | UDC, rapporteur provisoire et confirmé |
| • M. Angelo GIRONI | PLR |
| • M. Alain JUVET | PLR |
| • M. Jean Michel PIGUET | PSIG, président provisoire et confirmé |
| • M. Luigi SARTORELLI | LCVL |
| • Mme Eva TORTELLI | PSIG |

Après un tour de table demandé par le président provisoire, les commissaires confirment le président et le rapporteur provisoires dans leur rôle respectif.

La Municipalité est présentée par :

- M. Alain Gillieron, Syndic et accompagné de
- Mme Amina Ould Henia , cheffe de service Urbanisme et constructions

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

Une partie de la commission a participé à une visite du bâtiment de Bel-Orne 32.

La présentation du Syndic et de la cheffe de service reprend ce qui se trouve dans le préavis et donne de nombreuses précisions.

Ce PA est une particularité car il ne se géo-localise pas sur une surface non construite, mais dans un endroit bâti. Le PA vise à régulariser une partie de l'existant et permettre le développement du quartier.

La situation précédente était une catastrophe avec des activités bruyantes et odorantes qui cohabitaient avec des habitations. Il y a eu de nombreux conflits.

LE PA comprend un plan et un règlement. Il s'étend de la route des Flumeaux au nord jusqu'à la zone villa Bel-Orne.

Il vise une meilleure cohabitation d'activités tertiaires et artisanales avec l'habitation et également la préservation d'un coeur vert.

On ne densifie pas beaucoup. 15 % de surface supplémentaire deviennent constructibles. Mais si peu ne représente pas une densification. Indice d'utilisation du sol passe de 1.03 à 1.16.

La complexité c'est la gestion des servitudes, soit 28 maintenues, 2 modifiées et 3 créées. On compte sur la libération de servitudes conformément à l'art 51 LATC

La réalisation prévue d'un grand parking souterrain absorbera une grande partie du parcage en surface.

A l'occasion de la procédure de libération des servitudes il y a un risque d'avoir des recours. Les travaux des services en sous-sol sont bien entendu prévus.

Q.

Parking. Est-ce que qu'il est vraiment nécessaire de prévoir un parking souterrain ? Dans un endroit aussi bien desservi par les transports publics on pourrait attendre des occupants qu'il renoncent à un véhicule.

R.

Il a fallu faire des pesées d'intérêts pour obtenir l'acceptation des propriétaires concernés avec les possibilités de créer les parking.

Q.

La capacité de parking dans le quartier est-elle augmentée ou diminuée ?

R.

On la diminue car limitée à 150 places.

Q.

Y a-t-il un risque de report du parking sur la voie publique ?

Oui, mais on va aussi diminuer les places sur la voie publique !

Q.

Comment va-t-on faire le tri des activités artisanales qui seront autorisées ?

Il y a des normes qui doivent être respectées ?

R.

La Municipalité devra veiller à ce que la mixité entre les activités et l'habitat soit bonne, que les activités ne perturbent pas la vie des habitants.

Il y a actuellement 4 LUP dans le quartier. Ce sont des 3 pièces. En cas de reconstruction, le PA prévoit une quantité plus importante de LUP.

La Municipalité propose deux amendements qui seront traités avec le règlement du PA.

Q.

Présentation des oppositions et des réponses.

Pourquoi est-ce que ce PA est devenu plus cher que le premier préavis 04-2016.

Il y a eu des complications. Modification des servitudes, frais de notaire, discussions, etc
Notaire devait intervenir sur 70 servitudes.

Complexité foncière a probablement été sous évaluée en 2016.

3. Délibérations et amendements

Le Président propose de délibérer sur le préavis en général. Le règlement sera examiné ensuite.

Le PA prévoit l'interdiction des haies et clôtures. Un commissaire relève qu'à son avis cette disposition est exagérée. Tout le monde ne souhaite pas donner accès son pré carré. Par exemple, il est possible que les habitants des rez-de-chaussée qui disposeraient d'une petite terrasse verte, souhaitent être tranquilles pour prendre l'apéritif ou profiter de leur petit coin.

Un autre commissaire relève en revanche l'importance de ne pas cloisonner tous les espaces.

Préavis général, chapitre par chapitre :

La voie verte n'est pas comprise dans ce PA. Elle sera en partie mise à l'enquête début 2023 au 1^{er} trimestre.

Servitudes :

De l'avis de plusieurs commissaires, le conseil communal n'a pas à adopter les servitudes privées.

Le chiffre 2 des conclusions porte sur les servitudes présentées en deuxième partie de la page 5 du préavis.

Dispositions constructives :

Les coupes figurent dans le préavis mais pas dans le plan d'affectation. En général, on aurait apprécié qu'elles y figurent.

Pour les constructions futures, les constructions souterraines peuvent dépasser les constructions en surface. Une discussion s'ouvre sur la possibilité de limiter cette possibilité.

Aire des aménagements extérieurs. Rien n'oblige à réaliser une proportion de surface végétalisée. La proposition serait d'imposer une prédominance végétale.

Le 15 % d'augmentation du droit à bâtir n'occasionne pas de remarque.

LUP. En cas de reconstruction 15 % de la capacité constructive maximale doit être destinée aux logements d'utilité publique. Le PSIG et les vert.e.s souhaitent augmenter cette proportion.

Les modifications du PA qui portent atteinte aux propriétaires devraient faire l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire selon l'article 42 LATC.

Aspect financier.

Un crédit complémentaire est devenu nécessaire à cause de la complexité importante et aussi de la durée du projet. Les frais de notaire sont aussi bien plus élevés que ce qui était attendu en 2016.

La commission regrette que le coût de cette planification ait été initialement sous-estimé.

La commission relève unanimement que les amendements doivent faire l'objet d'une enquête complémentaire, soit :

- Les 2 amendements de la Municipalité : art. 8, nouvel a. 3 et art. 12, nouvel al. 5 ;
- A l'art 22, al. 1, le complément « à prédominance végétale »
- A l'art. 22, al. 1 l'ajout d'une 5^e puce « des jeux pour enfants »
- A l'art 23, l'ajout d'un nouvel al. 4 « Pour le surplus, l'art.2.27 du PGA s'applique.

4. Oppositions

Nous avons eu des explications circonstanciées au sujet des oppositions.

La commission est d'accord avec les réponses de la Municipalité. La question des haies est discutée. Le replantage d'une haie existante pourrait ne pas être autorisé.

La commission se demande si l'ensemble des propriétaires ont connaissance de la proposition d'amendement no 2 de la Municipalité ?

La commission propose d'adopter les réponses Municipales aux oppositions. (selon art 42 Latc)

5. Règlement

Article par article

Sans discussion, les articles sont considérés comme acceptés par la commission.

Article 2

3ème puce deviendrait :

«Assurer la transition avec la liaison de mobilité douce prévue sur la Rue de la Combette Sud. (Voie verte)» (terminé)

Unanimité pour l'amendement.

Article 2 adopté par 6 pour et 1 abstention

Article 8

Amendement de la Municipalité

Ajouter un alinéa 3

«Dans le cas de rénovations ou de nouvelles constructions, un local intérieur ventilé et fermé sera à prévoir.»

Sous-amendement de la Commission

Ajouter un alinéa 3

Dans le cas de rénovations changeant la volumétrie du bâtiment ou de nouvelles constructions, un local intérieur ventilé et fermé sera à prévoir.

6 pour et 1 abstention.

Article 12

Amendement de la Municipalité.

Ajouter un alinéa 5

En cas de reconstruction, 15 % de la capacité constructive maximale doit être destiné aux logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Il n'est toutefois pas alloué de bonus de SPd pour leur réalisation (article 28al.1 let a LPPPL)

Proposition de contre-amendement remplacer 15 % par 25 %

Refusé par 4 contre et 3 pour

Amendement de la Municipalité

4 pour et 1 contre et 2 abstentions

Vote sur l'article 12

Article 17

Al 2

Ajouter «dans la mesure du raisonnable»

Les toitures peuvent être aménagées en terrasses accessibles dans la mesure du raisonnable.

Vote 7 pour. (unanimité)

Article 20

Vote sur l'article tel que présenté.

5 pour et 2 abstentions

Article 22

al 1 ajout de «à prédominance végétale»

La présente aire, à prédominance végétale, a pour vocation....

Vote 7 pour (unanimité)

al 1 ajouter une 5ème puce

«des jeux pour enfants»

Vote 7 pour (unanimité)

Al 5 deux propositions votées indépendamment.

Remplacer par : Les aménagements extérieurs participent aux buts du PA (art 2).

Vote 6 pour 1 contre

autre proposition

al 5 supprimer

Vote 4 pour 3 contre

Article 23

al 4 nouveau

Pour le surplus l'art 2.27 du PGA s'applique.

Vote 6 pour et 1 contre

Article 29

Remplacer 0.6 par 0.5 places / 100m²

Vote 4 non 1 oui et 2 abstentions

Remarque :

Il y a énormément de transports publics dans les environs. Il faut privilégier des habitants utilisant les transports publics.

6. Amendements des conclusions

Proposition d'amendement :

Modifier le point 1 des conclusions par :

d'adopter le plan d'affectation « Aux Flumeaux » et son règlement tels qu'amendés

vote 2 pour et 5 abstentions

Ajouter au point 2 des conclusions : telles que mentionnées en page 5 du préavis chiffre 3.3.

Vote 6 pour et 1 abstention

7. Vote final

Vote du chiffre 1 des conclusions tel qu'amendé 2 pour et 5 abstentions

Vote du chiffre 2 des conclusions tels qu'amendé 6 pour 1 abstention

Vote du chiffre 3 des conclusions 7 pour

Vote du chiffre 4 des conclusions 7 pour
Vote du chiffre 5 des conclusions 7 pour
Vote du chiffre 6 des conclusions 7 pour
Vote du chiffre 7 des conclusions 7 pour

La commission passe ensuite au vote global et 3 commissaires disent oui au préavis 2020-21 contre 1 et 3 abstentions.
Le Président lève la séance à 21h10.

8. Conclusion

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

Les Conseil communal de Prilly

- Vu le préavis municipal n°01-2023,
- 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 le plan d'affection « Aux Flumeaux » et son règlement, tel qu'amendé ;
2. d'adopter la création et la modification de 5 servitudes, publiques et privées, de mobilité douce et de passage à pied pour tous véhicules et canalisations, tel que mentionnées en page 5 du préavis, ch 3.3;
3. d'adopter les réponses de la Municipalité aux oppositions
4. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
5. d'octroyer un crédit complémentaire de CHF 93'000.-- portant ainsi le crédit accordé par le préavis N° 04-2016 de CHF 227'000.- à CHF 320'000.- ; la sous-limite pour le plan d'affectation « Aux Flumeaux » est ainsi portée de CHF 130'000.- à CHF 223'000.-
6. de porter la participation des propriétaires de CHF 87'000.- à CHF 116'000.- ;
7. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
8. d'amortir ces dépenses complémentaires sur une durée de 10 ans par le débit du compte 3316.000- 4200 Urbanisme & Constructions.

Au nom de la commission :

Président

M. Jean-Michel Piguet

Rapporteur

Fabien Deillon