

INT 03-2022 - Réponse municipale à l'interpellation du Conseiller Olivier Pilet & Consorts
« Projet immobilier aux chemins de Perréaz et des Fleurs »

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

La Municipalité répond comme suit à l'interpellation citée en titre, déposée au Conseil communal du 28 mars 2022.

Question 1

La Municipalité envisage-t-elle de faire appliquer les art. 3 et 5 du « règlement communal de protection des arbres » et de refuser l'abattage d'un « arbre d'essence majeur » ?

Les articles 7 « Abattage » et 8 « Autorisation d'abattage » du Règlement communal de protection des arbres de la Commune de Prilly sont applicables pour le projet en question. L'arbre peut être abattu parce que son maintien rendrait impossible la construction d'un bâtiment conforme aux dispositions légales en vigueur (PGA-RPGA). Cet article répond à l'article 15 al. 1 ch. 2 du « Règlement d'application de la loi sur la protection de la nature, de monuments et des sites (RLPNMS) » qui stipule que l'abattage ou l'arrachage des arbres, cordons boisés, boqueteaux, ou haies vives classés est autorisé par la Municipalité lorsque la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds.

Cependant, sur la base de l'article 9 « Arborisation compensatoire » du Règlement communal de protection des arbres, l'autorisation d'abattage et/ou le permis de construire peuvent être assortis des conditions suivantes :

« Obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la Municipalité (nombre, essence, surface, fonction) [...] »

En l'occurrence, le projet prévoit, d'une part, une plantation compensatoire d'essence majeure à définir avec la Municipalité conformément au Règlement en vigueur, et, d'autre part, deux nouveaux arbres d'essences majeures projetés conformément à l'article 2.27 du RPGA, ainsi que le maintien d'un quatrième arbre existant.

Les surfaces de verdure exigées par le RPGA sont largement respectées assurant des aménagements extérieurs de qualité pour favoriser la biodiversité.

Question 2

La Municipalité envisage-t-elle de tenir compte de l'Enjeu 6 du Plan Directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL) Vision 2040, qui rappelle que l'Ouest lausannois n'est pas doté d'un riche patrimoine majeur d'intérêt cantonal ou national sous protection mais qu'il se caractérise par un patrimoine singulier lié à son histoire et à son développement, que ce patrimoine est peu reconnu et n'est que partiellement pris en compte dans les planifications d'aménagement du territoire. Mais qu'il est toutefois important dans le sens où il participe à l'identité et à l'histoire des communes et du district. L'identité collective du quartier de Perréaz-Jolimont fait assurément partie de ce patrimoine, peut-être mineur en regard de monuments historiques nationaux mais néanmoins constitutif de notre commune et de son histoire.

Effectivement, la Commune est soucieuse de son patrimoine. Elle tient compte du PDi-OL, voire elle est en avance par rapport aux communes voisines dans l'application d'outils permettant de maintenir les sites qui font partie du patrimoine identitaire communal tout en permettant une densification du tissu bâti.

La révision du Plan général d'affectation de la Ville de Prilly s'est accompagnée d'une mise à jour du recensement architectural effectué en 2015. Pour les bâtiments recensés, un article est porté au règlement d'application (art. 2.37 RPGA) s'assurant de leur bonne gestion et, cas échéant, de leur maintien ou des limites de leur transformation.

Le PGA a défini une zone à bâtir désignée de « site construit protégé » (art. 8 RPGA). Cette dernière poursuit la volonté de maintenir, dans leur ensemble, les qualités des lotissements les plus caractéristiques, représentatifs d'une époque architecturale.

En réponse à une intervention de l'association Patrimoine suisse - Section vaudoise formulée durant l'enquête publique du PGA, la Commune s'est lancée dans une procédure de complément de son recensement architectural, à savoir l'identification d'ensembles bâtis susceptibles de se voir attribuer une note de « valeur de site » allant de 1 à 4.

Début 2021, le résultat du mandat a été communiqué à Patrimoine Suisse qui a relevé la qualité du travail effectué et a proposé quelques compléments. Aucune remarque n'a été transmise par rapport aux parcelles 829 et 830.

Ce recensement complémentaire a abouti à la création d'un périmètre de protection du quartier Jolimont-Perréaz (annexe 1). Une note 3* a été proposée par la DGIP et validée par la Municipalité en tant que « valeur de site » dans sa séance du 25 octobre 2021.

L'attribution de notes de « valeur de site » a pour but de préserver les caractéristiques des ensembles bâtis existants. Elles ne s'appliquent pas directement lors de transformations de bâtiments actuels - lesquels peuvent faire l'objet d'une note au recensement architectural qui les protège - mais aux interventions futures ayant un impact sur l'aménagement de la parcelle concernées.

*Note 3 : Pour la note 3 le Canton émet un préavis mais la décision d'autoriser ou non des travaux reste de la compétence de la Municipalité. De plus, les éléments soumis au Canton ne sont que ceux qui suivent une procédure CAMAC. L'attribution de la note 3 ne fait l'objet d'aucune procédure particulière. Si elle le souhaite, la Municipalité peut informer les propriétaires concernés.

Cependant, les parcelles 829 et 830 ne sont pas comprises dans le périmètre de protection. La DGIP, Patrimoine Suisse et la Commune estiment que la valeur intrinsèque des bâtiments existants ne justifie pas leur sauvegarde.

La Ville de Prilly est aussi concernée par 11 jardins historiques recensés dans l'inventaire des parcs et jardins ICOMOS. Bien que ce recensement n'exerce aucune contrainte sur le plan juridique, ces derniers sont préservés grâce aux mesures suivantes :

- Plusieurs de ces jardins sont situés sur des parcelles affectées en zone de site construit protégé (Mont-Goulin, Acacias...) par le PGA. 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 Commission consultative d'urbanisme (CCU) ;
- Certains des jardins sont situés dans des périmètres ayant obtenus une note de valeur de site 2 à 4, ce qui permettra à la Commune d'orienter les porteurs de projet dans des directions permettant une meilleure préservation des espaces libres de construction. C'est le cas par exemple du quartier de Jolimont ;
- 2 jardins n'ont pas de protection particulière, mais les bâtiments actuels sont notés 2 ou 3 au recensement architectural et occupent presque toute la surface de leur parcelle respective. Ce qui va limiter les interventions possibles ;
- 1 jardin concerne le cimetière de Prilly, lequel va garder son usage et est géré par la Commune ;
- 1 jardin concerne la cure de Prilly, qui appartient au Canton. De plus, la zone de faible densité limite l'impact des constructions au sol.

Encore une fois, les parcelles 829 et 830 ne font pas partie des parcelles recensées dans l'inventaire d'un jardin ou parc ICOMOS.

L'identité collective du quartier de Perréaz-Jolimont est donc assurée tout en permettant de développer un projet immobilier sur les parcelles 829 et 830.

Question 3

La Municipalité envisage-t-elle par conséquent de refuser le permis de construire en invoquant l'art. 2.42 al. 3 du RPGA qui l'autorise à le faire « pour tout bâtiment, même conforme aux planifications et aux réglementations de la zone, dont l'architecture compromet l'unité et l'aspect général du quartier » et l'art. 2.42 al. 1 qui l'autorise à « prendre des dispositions exceptionnelles pour sauvegarder l'esthétique d'un quartier » ?

Le PGA comprend une disposition (art. 2.42 PGA) qui correspond pour l'essentiel à l'art. 86 LATC, qui traite de la clause d'esthétique.

Le secteur où s'intègrent les parcelles 829 et 830 est composé de bâtiments de dimensions et d'architecture différentes, il n'est donc pas homogène. Les parcelles sont délimitées à l'Est par le quartier Jolimont-Perréaz, certes, mais les parcelles qui font l'objet d'une demande d'autorisation de construire se trouvent à l'extérieur

de son périmètre de protection. A l'Ouest, on trouve la maison de maître « Le Grand Perréaz », mais également des bâtiments locatifs et des villas sans valeur architecturale particulière de la même manière qu'au Nord et au Sud des parcelles. C'est au Sud et au Sud-ouest où se trouvent les bâtiments les plus importants au niveau de la taille dans le secteur. C'est notamment le cas des locatifs et bâtiments d'activités massifs d'une taille supérieure aux immeubles que font l'objet de cette interpellation.

Dans ces conditions, la Municipalité considère, d'une part, que la construction projetée, qui propose une architecture contemporaine et sobre, ne pose pas de problème d'intégration ni d'esthétique dans l'environnement bâti et, d'autre part, que restreindre drastiquement les propriétaires dans leur droit à la propriété n'est pas justifié.

En plus, les parcelles 829 et 830 n'ont pas de bâtiments inventoriés, ne sont pas incluses dans aucun périmètre de protection spécial, ne se trouvent pas sur une zone de site protégé et ne font pas partie des jardins ou parcs ICOMOS. Nous rappelons que cette position s'appuie sur les analyses des experts du patrimoine de la DGIP et de sa mandataire, historienne de l'architecture. D'ailleurs, questionné sur la possibilité d'intégrer les 2 parcelles concernées dans un des périmètres ayant obtenu une note de valeur de site, le Canton a répondu par la négative en ajoutant que la valeur intrinsèque des bâtiments existants n'est pas suffisante pour justifier un recensement d'urgence. Sur la base de ces différents éléments, l'application de l'article 2.42 al. 1 et 3 RPGA serait donc parfaitement arbitraire.

Question 4

La Municipalité entend-elle faire prévaloir les appétits des promoteurs immobiliers et les besoins de densification des centres urbains ou plutôt favoriser l'harmonie d'ensemble, la valeur du site à préserver et la qualité environnementale des lieux actuels ?

Le projet sur les parcelles 829 et 830, conforme au PGA-RPGA en vigueur, va dans le sens d'une densification de la zone à bâtir, qui constitue un des objectifs majeurs de la révision de la LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014. Cet intérêt public à la densification est d'autant plus important en l'espèce que la parcelle en cause se trouve dans le périmètre compact du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), dans un site stratégique d'agglomération et à proximité d'un axe fort.

Or, la position de cette interpellation de refuser le permis ne porte pas seulement une atteinte grave au droit de propriété des propriétaires mais cette mesure équivaut ainsi largement à vider de sa substance la réglementation de la zone adoptée par le Conseil communal le 10 juin 2019, qui a abouti au Règlement du Plan d'affectation de la Ville de Prilly approuvé le 10 juin 2020.

En l'occurrence, l'intérêt privé des propriétaires à ériger les deux bâtiments projetés sur leur parcelle, couplé à l'existence d'un intérêt public prépondérant à densifier les centres urbains, l'emporte par conséquent sur l'intérêt à maintenir les constructions existantes qui n'ont pas de qualités particulières et ne s'inscrivent pas dans le périmètre du quartier Jolimont-Perréaz, lequel jouit déjà d'un outil de protection (valeur de site) pour préserver ses qualités d'ensemble.

Question 5

Par ailleurs et plus généralement, la Municipalité peut-elle informer le Conseil sur sa pratique concernant les demandes d'autorisation d'abattage d'arbres protégés dans la commune, au regard du Règlement communal de protection des arbres ? Ces demandes sont-elles systématiquement acceptées ? Comment sont gérés les cas d'infraction au règlement ? La Municipalité vérifie-t-elle que des arbres d'essence majeur projetés dans une mise à l'enquête sont véritablement plantés ? Lorsqu'elle accepte l'abattage d'un arbre d'essence majeur, vérifie-t-elle qu'un autre soit replanté dans les meilleurs délais ?

La pratique de la Commune se base sur le Règlement communal de protection des arbres du 20 novembre 1981, lui-même fondé sur les dispositions de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) du 10 décembre 1969 et son règlement d'application (RLPNMS).

Les demandes d'abattage déposées à la Commune se font, soit dans le cadre d'une demande d'abattage particulière, soit dans le cadre d'un dossier de construction.

Conformément à l'article 7 du Règlement communal de protection des arbres, l'abattage des arbres protégés au sens de l'article 3 dudit règlement ne peut pas être effectué sans une autorisation préalable de la Municipalité.

Afin de contribuer au maintien des échanges écologiques et biologiques, la Commune invite les propriétaires à remplacer les arbres qui ne seraient pas protégés par de nouveaux arbres indigènes et résistants aux changements climatiques.

Par la suite, l'article 8 dudit règlement précise que la requête doit être adressée par écrit à la Municipalité qui peut accorder l'autorisation d'abattage lorsque l'une ou l'autre des conditions indiquées à l'article 6 de la LPNMS ou dans ses dispositions d'application sont réalisées, ainsi que dans les cas mentionnés dans le Règlement communal.

Le Service technique analyse la demande et fait une visite de la parcelle pour vérifier si les motifs des requérants remplissent les conditions énoncées dans les bases légales en vigueur. Eventuellement, la Commune peut faire appel à un-e spécialiste en soins aux arbres afin de faire une étude plus approfondi de l'état sanitaire et/ou mécanique des plantations.

Sur la base de toutes les informations rassemblées par le service Urbanisme & Constructions, la Municipalité accorde ou refuse l'autorisation d'abattage. Dès lors, les demandes ne sont pas systématiquement acceptées.

En cas d'infraction, selon la règle, un avis d'abattage est affiché au pilier public durant 20 jours et, si les conditions du site le permettent, la plantation d'un nouvel arbre d'essence majeure est exigée. En outre, la Municipalité a la possibilité de dénoncer, auprès de la Préfecture, le propriétaire ainsi que l'entreprise ayant effectué les travaux sans autorisation.

Si l'abattage est autorisé, la Commune demandera conformément à l'article 9 du Règlement, une arborisation compensatoire aux frais du requérant définie d'entente avec la Municipalité. La parcelle sera reboisée en veillant à la sauvegarde des arbres voisins, à la croissance des nouvelles plantations, eu égard notamment à la salubrité et à l'entretien des bâtiments ainsi qu'à leur mode d'exécution. En principe le Code rural et foncier est également applicable.

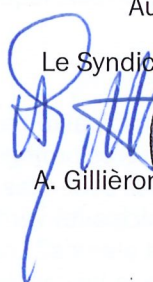
Ces végétaux seront protégés d'office et devront être entretenus avec soin pour assurer leur pérennité. En cas de disparition ou de dépérissement, la Municipalité exigera leur remplacement.

L'autorisation d'abattage précise aussi les dimensions de végétaux à replanter et le délai pour réaliser les travaux, au plus tard avant la délivrance du permis d'habiter / d'utiliser pour les projets immobiliers et généralement 6 mois pour les demandes d'abattage usuelles. Dans tous les cas, le reboisement se fera dans les périodes appropriées de l'année et selon les règles de l'art.

Le Service Urbanisme & Constructions est également chargé de vérifier que les plantations compensatoires ont bien été plantées.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, d'accepter la réponse municipale à l'interpellation précitée.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic		La Secrétaire
		
A. Gillièron		I. Neuhaus Alghisi

Annexe : ment

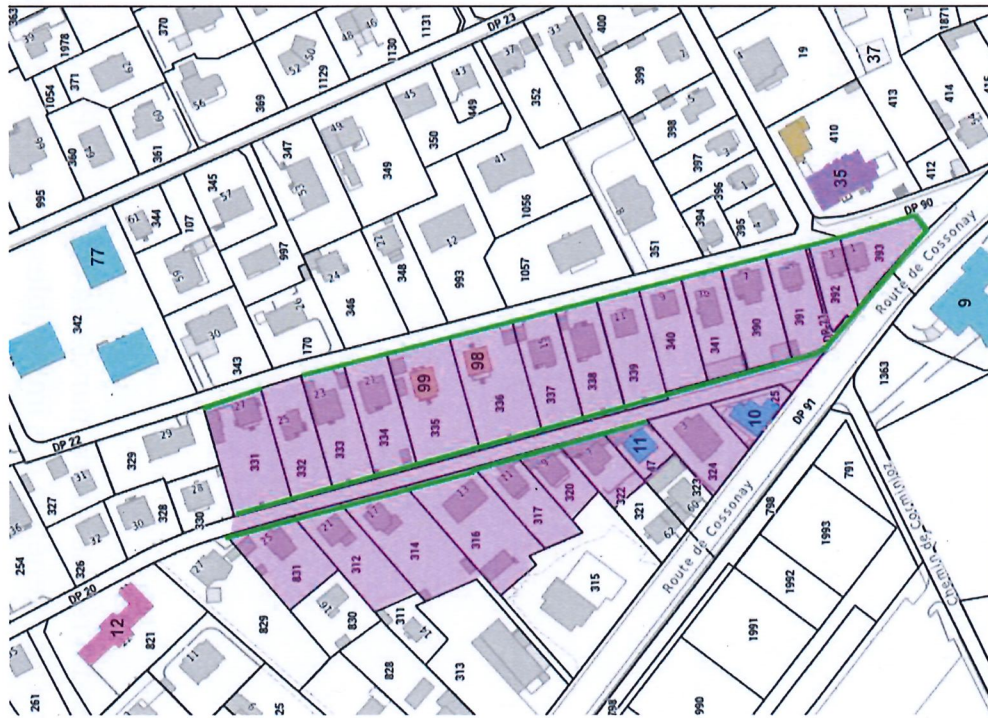
Adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 octobre 2022

Réponse présentée au Conseil communal en séance du 14 novembre 2022

Commune de Prilly
Recensement des ensembles bâtis

Nathalie Desarzens
Historienne de l'architecture

Mars 2021



Tracé vert : murets ou murs de soutènement



7_VS Ensemble de villas à l'avenue de Jolimont et au chemin de Perréaz, 1909 env.-1931

Note 3