

Préavis N° 1-2023 au Conseil communal

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.-

Date proposée pour la séance de Commission :

**7 février à 18h00
Castelmont, salle 1**

Délégué de la Municipalité : Alain Gillièron

Prilly, le 24 janvier 2023

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet l'adoption du plan d'affectation (PA) « Aux Flumeaux », de la création de 3 nouvelles servitudes, ainsi que la modification de 2 autres pour le passage public à pied des véhicules et des canalisations, et l'octroi d'un crédit complémentaire de CHF 93'000.-.

Ce dossier comprend :

- le plan d'affectation et son règlement (annexe 1) ;
- le tracé des servitudes nouvelles et modifiées (annexe 2).

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

2. Contexte

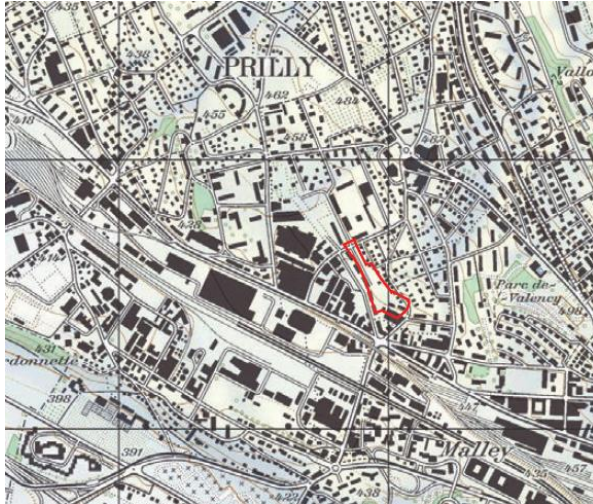
Le secteur « Aux Flumeaux » est un quartier entièrement construit, dont les objectifs fixés en termes de densité ont rapidement été atteints. La nécessité de réviser ce plan réside dans le fait qu'il n'est plus en cohérence avec les projets communaux et les planifications supérieures. Il s'agit notamment des éléments développés ci-dessous :

- Actuellement le périmètre n'admet plus de nouvelles constructions et le socle situé sur les parcelles n° 1960, 1961 et 1962, destiné à de l'artisanat ou à du commerce, a fait l'objet d'une demande de reconversion en logements du fait de son incompatibilité avec les 2 immeubles d'habitation construits sur sa toiture. De plus, ce dernier a bénéficié d'une constructibilité supérieure à celle légalisée dans le plan actuellement en vigueur. Ainsi le présent PA vise à mettre cette situation en conformité tout en permettant une augmentation des droits à bâtir des autres propriétaires de 15% ;
- La révision de ce plan permet d'affecter des parcelles constructibles en aire de verdure située au cœur du site ;
- Le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL), légalisé en juin 2020, encourage l'implantation de la voie verte à la place de l'actuelle rue de la Combette. Le plan de quartier en vigueur affecte cet espace en route. La révision du plan « Aux Flumeaux » est donc l'occasion de le conformer aux volontés urbanistiques communales actuelles ;
- Le périmètre de la voie verte jouxte celui du secteur du « Galicien », identifié comme secteur-clé d'urbanisation. Il s'agit d'un site dont le potentiel de développement pour l'agglomération est très important. La voie verte est davantage tournée vers ce secteur que vers celui des Flumeaux et forme ainsi la charnière entre les deux quartiers. Dès lors, le présent PA enlève l'emprise de ce futur mail du périmètre du plan « Aux Flumeaux » afin de le rattacher au périmètre du futur plan d'affectation « Galicien » ;
- Les rez-de-chaussée de certaines aires constructibles sont destinés uniquement à des locaux commerciaux ou artisanaux tandis que d'autres ne peuvent accueillir que des logements, ce qui ne correspond plus aux objectifs des planifications supérieures et à la réalité du marché immobilier ;
- Enfin, dans le cadre de la légalisation du règlement communal de Prilly (PGA), le plan de quartier « Aux Flumeaux » a été abrogé partiellement, puisque la zone de villas située au Nord et à l'Est du PA fait à présent partie de la zone de faible densité du PGA.

2.1 Périmètre

Le périmètre d'étude, d'une superficie totale de 20'689 m², se situe sur la commune de Prilly, à proximité de la place et du viaduc du Galicien. Sa localisation est stratégique à l'échelle de la commune et de l'agglomération puisqu'à proximité des transports publics (bus, futur tram, train) et d'importants sites d'accueil de logements et d'activités en devenir (sites de Malley, du Galicien, du Viaduc, du Centre sportif, etc.).

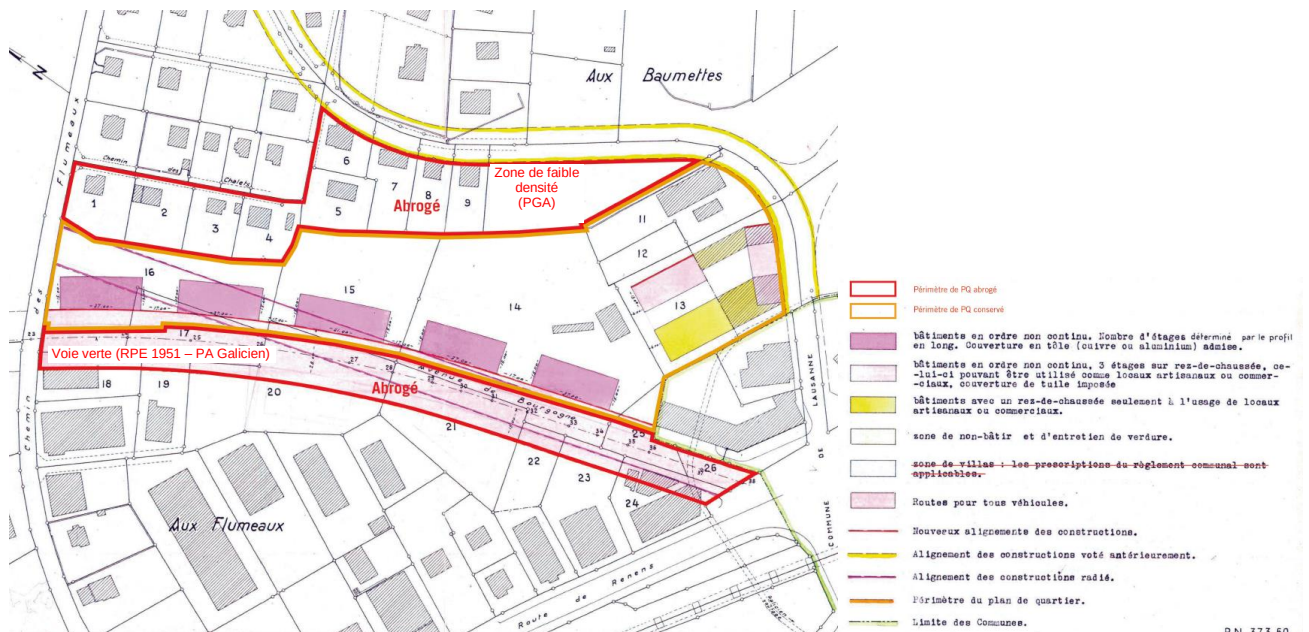
Il est bordé au Nord par la zone de faible densité, à l'Est par le chemin de Bel-Orne, et au Sud par la rue de la Combette. Le terrain est soumis à une déclivité relativement forte avec, en aval, la rue de la Combette et, en amont, le chemin de Bel-Orne.



2.2 Périmètre et réglementation communale en vigueur

Le plan « Aux Flumeaux » du 25 juillet 1955 affecte le périmètre en constructions d'ordre non-contigu dédié à l'habitation et aux activités artisanales et commerciales, de zones de non-bâtir et d'entretien de verdure ainsi que d'une zone de villas, et une zone dédiée à la réalisation d'un projet routier (périmètre de la future voie verte).

Avec la légalisation du PGA en juin 2020, le plan a été partiellement modifié par l'abrogation, d'une part, de la zone de la voie verte afin de la rattacher au périmètre du futur plan d'affectation du « Galicien » et, d'autre part, de la zone de villas située au Nord et à l'Est qui fait à présent partie de la zone de faible densité du PGA.



2.3 Planifications supérieures

2.3.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

La 4ème 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.

La conformité du projet de PA aux différentes mesures peut être démontrée comme suit :

- A11 affecte le périmètre à une zone mixte ;
- A21 est idéalement desservi par les transports en commun avec la proximité de la gare RER Prilly-Malley, la ligne de tramway qui reliera le centre de Lausanne à la gare de Renens et les nombreuses lignes de bus en service à proximité ;
- A23 est un quartier essentiellement piéton, accessible uniquement aux riverains et livraisons ;
- A34 impose que des études d'impact soient faites et des mesures d'assainissement prises pour la partie du site qui est polluée en cas de nouvelle demande de permis de construire ;
- B31 modifie l'affectation pour permettre la création de logements collectifs ;
- B33 permet l'implantation de logements et d'activités tertiaires et artisanales ;
- D12 prévoit le maintien ou l'installation d'activités artisanales compatibles avec le degré de sensibilité au bruit III.

2.3.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) et Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL)

Le Projet d'agglomération Lausanne-Morges, de 2016, fixe les directives de développement pour les sites stratégiques. Le PA « Aux Flumeaux » est situé en limite du périmètre du site stratégique E1 Prilly Sud-Malley Sébeillon, comme défini dans le PALM et concrétise les mesures suivantes :

- accueillir de plus en plus de logements et d'activités tertiaires en remplacement des activités artisanales et industrielles en mutation ou disparues (friche).

Le PA « Aux Flumeaux » maintient la mixité du quartier bien que le logement demeure l'usage premier du site.

L'ensemble de ce territoire étant appelé à se transformer, la volonté de densification du quartier et de renouvellement urbain est donc opportune et correspond aux objectifs définis par le Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM).

De plus, le périmètre du PA est situé en bordure de la Stratégie et développement de l'Ouest lausannois (SDOL), qui définit le secteur de Malley comme l'un des « six sites stratégiques ayant vocation de devenir des centralités urbaines ».

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

Le développement du secteur des Flumeaux est concerné par la mesure n° OS2 PRI 3 du PDi-OL légalisé en août 2021.

En plus de répondre à ses propres enjeux, qui seront développés plus loin, le futur plan d'affectation devra appliquer les principes du PDi-OL suivants :

- mener à terme les planifications d'affectation de ces secteurs, notamment en matière de paysage, d'accessibilité et de respect de la typologie du bâti existant ;
- créer un pôle animé, de caractère urbain, jalons identitaires pour le territoire ;
- définir et assurer une haute densité d'habitants et d'emplois, ainsi qu'une forte mixité fonctionnelle ;
- garantir la perméabilité du territoire, notamment pour la mobilité douce, et favoriser en priorité l'usage de la marche pour tous les déplacements de proximité ;
- aménager la voie verte ;
- préserver et accroître la vitalité commerciale, artisanale et économique.

Le PA est en lien avec les orientations stratégiques suivantes :

- Orientation stratégique (OS) 2 – Répondre à la croissance démographique et économique en assurant la variété du territoire et en préservant ses qualités patrimoniales spécifiques ;
- OS 7 – Garantir l'accessibilité tout mode à l'ensemble du territoire et accélérer le report modal vers la mobilité douce et les transports publics.

3. Présentation du projet de PA « Aux Flumeaux » à adopter

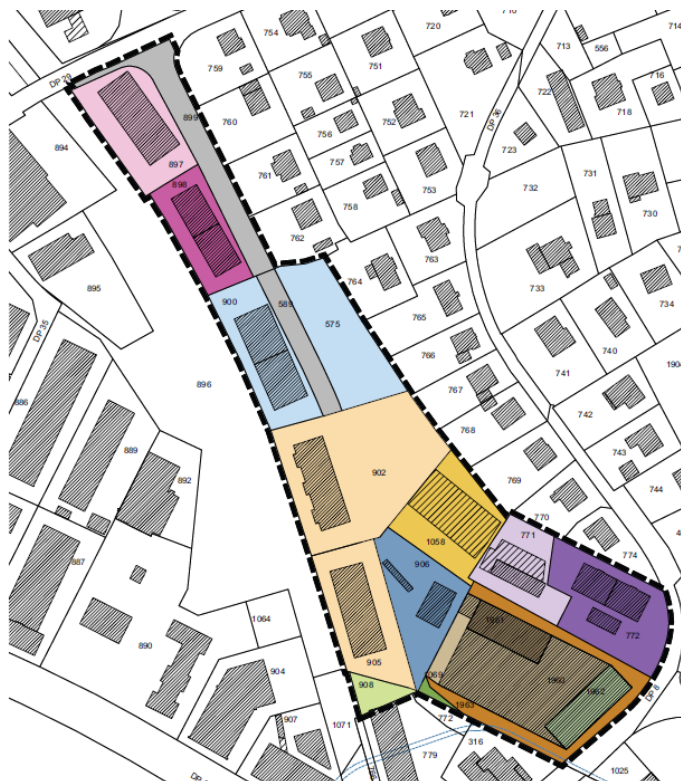
3.1 Enjeux

Les principaux enjeux pour la planification du secteur « Aux Flumeaux » consistent à :

- conserver la mixité du secteur en permettant la cohabitation d'activités tertiaires et artisanales avec l'habitation ;
- préserver le cœur vert du quartier comme espace de respiration et de loisirs à usage collectif ;
- assurer la transition avec la voie verte selon les stratégies de développement établies par le Plan directeur intercommunal de l'Ouest lausannois (PDi-OL) ;
- proposer un aménagement de qualité bien intégré aux quartiers voisins, notamment en matière de paysage, d'accessibilité et de respect de la typologie du bâti existant.

3.2 Etat foncier

Le foncier est marqué par un important fractionnement parcellaire appartenant à plusieurs entités différentes, réparties comme il suit :

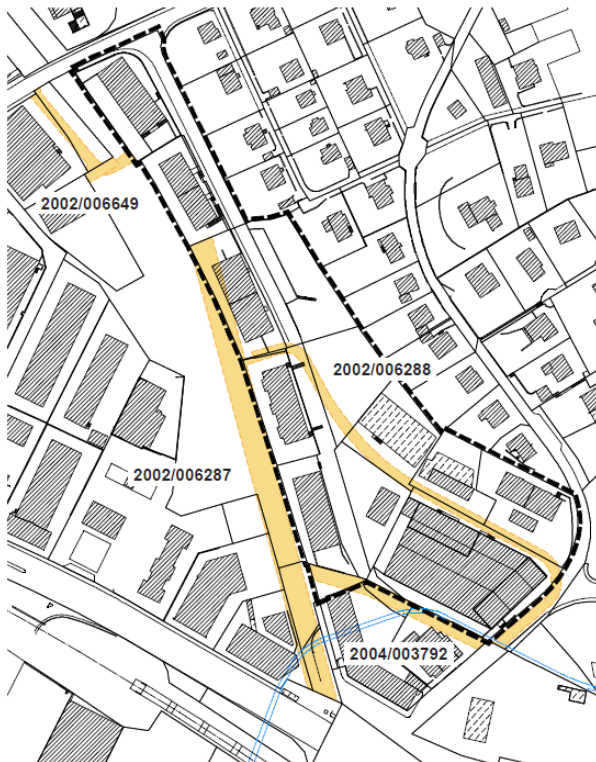


parcelle	surface	propriétaires	parcelle	surface	propriétaires
575	1'483 m ²	Investis Properties SA	905	1'474 m ²	Solutfonds SA
589	516 m ²	Commune de Prilly	906	1'243 m ²	Alain Huck
771	993 m ²	Luis Ferreira Boo	908	238 m ²	Le Galicien SA
772	1'645 m ²	S.I. du Logis A. SA	1058	1'343 m ²	COP, FE 7 à 71
897	1'434 m ²	Commune de Lausanne	1069	51 m ²	Etat de Vaud
898	1'073 m ²	Sous le Collège SA	1960	1'886 m ²	Maska SA
899	1'092 m ²	Commune de Prilly	1961	425 m ²	PPE, FE 1 à 15
900	1'357 m ²	Investis Properties SA	1962	482 m ²	PPE, FE 1 à 11
902	3'048 m ²	Solutfonds SA	1963	906 m ²	parcelle 1960, 1961 et 1962

surface totale : 20'689 m²

3.3 Servitudes

La légalisation du PA implique le traitement de 33 servitudes (soit 28 maintenues, 2 modifiées, 3 créées), dont le détail est indiqué ci-après. Avant la mise à l'enquête, le service technique a tenté sans succès d'obtenir l'accord des 70 fonds dominants et servants concernés. Vu la complexité du processus et son aspect coûteux (nombre de bénéficiaires, PPE, frais de notaires, demande d'indemnisation, etc.), le Canton a autorisé la Municipalité à mettre le dossier de PA (y compris les servitudes) à l'enquête publique sans l'approbation des fonds concernés. La Commune lancera une procédure de libération de servitudes par le Canton conformément à l'art. 51 LATC dès l'approbation du PA par le Canton.



Servitudes existantes

- **2002/006649** - passage à pied et pour tous véhicules
 - accès aux parcelles 894, 895, 896, 897 et 1905
 - servitude à maintenir
- **2002/006287** - passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 - accès aux parcelles : 575, 589, 771, 772, 890, 892, 896, 900, 901, 902, 904, 905, 906, 908, 928, 929, 1058, 1960, 1961, 1962 et 1963
 - servitude à modifier, dans le cadre du PA du Galicien et de l'aménagement du mail piétonnier entre la route de Renens et la route des Flumeaux, pour assurer uniquement les accès de service nécessaires
- **2002/006288** - passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 - accès aux parcelles : 575, 589, 749, 771, 772, 892, 896, 900, 901, 902, 905, 906, 908, 929, 1025, 1058, 1960, 1961, 1962 et 1963
 - servitude à modifier de manière à conserver uniquement l'accès véhicules aux parcelles 906, 771, 772, 1058, 1960, 1961, 1962 et 1963
- **2004/003792** - passage à pied et pour tous véhicules
 - accès aux parcelles : 316, 779, 908, 1960, 1961, 1962 et 1963
 - servitude à modifier pour assurer également l'accès véhicules aux parcelles 905, 906, 1069, 772



Servitudes nouvelles

- servitude publique de mobilité douce
- servitude publique de passage à pied et pour tous véhicules
- servitude privée de passage à pied et pour tous véhicules

Servitudes à modifier

- **2002/006288** - passage à pied, pour tous véhicules et canalisations
 - servitude à modifier de manière à conserver uniquement l'accès véhicules aux parcelles 906, 771, 772, 1058, 1960, 1961, 1962 et 1963
- **2004/003792** - passage à pied et pour tous véhicules
 - servitude à modifier pour assurer également l'accès véhicules aux parcelles 905, 906, 1069, 772

3.4 Dispositions constructives

3.4.1 Etat des lieux

La majorité des bâtiments construits sur le site est composée d'immeubles de logements collectifs. La villa individuelle située au centre du quartier est un vestige du passé, bien que rénovée et entretenue. Le bâtiment de tête, côté route des Flumeaux, n'est pas dédié à du logement mais à des activités (poste électrique, propriété de la ville de Lausanne). Les garages souterrains en limite Nord-Est du périmètre sont utilisés par les habitants de la PPE et par un atelier. Les ateliers présents dans le socle bâti sur lequel se sont construits les deux bâtiments des PPE ont été convertis en logements.

Les toits des parkings souterrains sont végétalisés et utilisés comme terrains de jeu par les enfants du quartier. Des espaces résiduels, bitumés, servent de route, de parking ou encore d'accès aux bâtiments.

3.4.2 Affectation et gabarits

La zone mixte 15 LAT (habitation de moyenne densité ainsi qu'activités tertiaires et artisanales) se compose des aires et périmètre suivants :

Aires d'évolution des constructions A1 à A5, B, C1, C2, C3, D, E

Les aires d'évolution des constructions sont destinées à la réalisation de logements, ainsi qu'à des locaux dédiés à des activités tertiaires (bureaux et commerces) et artisanales (atelier de peinture, etc.) moyennement gênantes compatibles avec l'habitation.

Un minimum de 15% de la SPd (surface de plancher déterminante) doit être dévolu aux activités tertiaires et/ou artisanales.

La hauteur maximale des constructions est fixée par le plan de détail.

Les constructions nouvelles s'implantent à l'intérieur des aires d'évolution. Les aires C2 et C3, quant à elles, sont destinées à la réalisation de corps de bâtiments organisés sur le socle C1.

Aire des aménagements extérieurs

Cette aire a pour vocation d'aménager des surfaces à usage paysagé et de loisirs. Elle peut accueillir :

- les aménagements du terrain (talus, murets, etc.) ;
- des plantations (arbres, jardins potagers, etc.) et des surfaces végétalisées ;
- du mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.) ;
- des liaisons publiques de mobilité douce et des chemins piétons.

Aire d'accès

L'aire d'accès est destinée à l'aménagement :

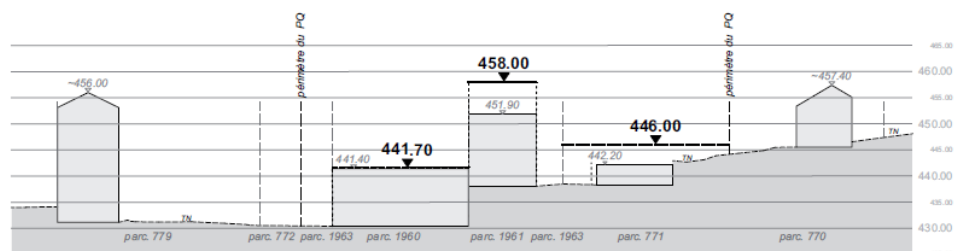
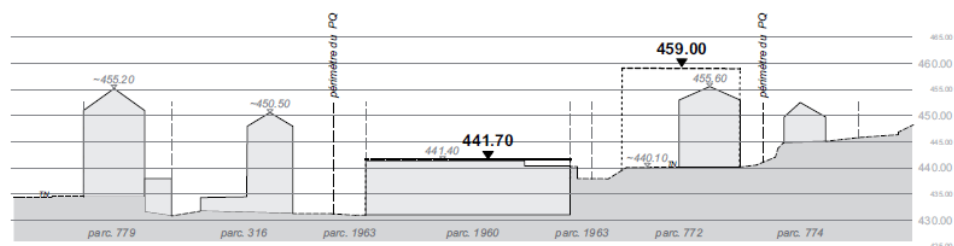
- des accès véhicules tels que figurés sur le plan de détail ;
- des accès aux parkings souterrains et semi-enterrés ;
- d'accès piétons aux bâtiments ;
- de stationnement de surface, hormis dans la surface hachurée ;
- de liaisons publiques de mobilité douce ;
- d'équipements de services collectifs (containers, abris-vélos, etc.) ;
- de mobilier urbain ;
- de plantations et de surfaces végétalisées .

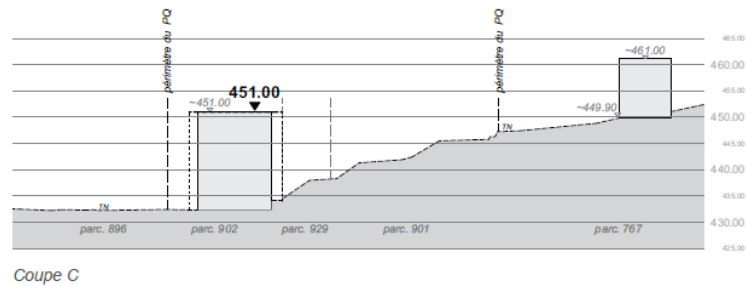
Périmètre des constructions souterraines et semi-enterrées

Les constructions souterraines et semi-enterrées (caves, buanderies, locaux techniques, parking, etc.) s'implantent à l'intérieur des périmètres délimités à cet effet par le plan de détail.



Coupes illustratives





3.4.3 Capacité constructive

Les aires d'évolution des constructions ont été définies pour permettre l'extension des bâtiments existants par un attique supplémentaire ou via la démolition/reconstruction des bâtiments existants à l'aide de gabarits plus imposants.

Le PA prévoit la création de 2'781 m² de surface de plancher déterminante (SPd) supplémentaires, soit 15% d'augmentation des droits à bâtir actuellement construits. Seule l'aire d'évolution des construction C1 (socle) bénéficie de droits à bâtir supplémentaires, de l'ordre de 39,7%, correspondant à la surface construite en surplus par rapport à la SPd légalisée dans le PQ de 1955.

La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd), calculée conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire. La capacité constructive maximale (SPd) est de 24'060 m², répartie comme suit :

Surface du PA	20'689 m ²	
	Droits à bâtir réalisés	Droits à bâtir futurs
▪ Aire d'évolution des constructions A ₁	1'665 m ²	1'915 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions A ₂	2'003 m ²	2'305 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions A ₃	3'383 m ²	3'890 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions A ₄	2'910 m ²	3'345 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions A ₅	3'535 m ²	4'065 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions B	339 m ²	390 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions C ₁	2'725 m ²	2'725 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions C ₂	1'700 m ²	1'955 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions C ₃	1'446 m ²	1'665 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions D	141 m ²	160 m ²
▪ Aire d'évolution des constructions E	1'432 m ²	1'645 m ²
Surface de plancher déterminante maximale	21'279 m²	24'060 m²
Indice d'utilisation du sol	1.03	1.16

3.5 Mobilité

3.5.1 Accessibilité

L'accès au quartier pour les véhicules motorisés se fait par le chemin de Bel-Orne (Nord et Sud) et par la route des Flumeaux. Les accès principaux pour les riverains, visiteurs et véhicules de services se font par l'aire d'accès conformément au plan du PA, qui autorise les véhicules motorisés à se rendre dans les parkings souterrains et semi-enterrés.

L'accessibilité aux parcelles 897 et 902 étant compliquée à assurer par l'arrière et ne permettant pas de garantir le bon fonctionnement des activités du bâtiment ECA 1491 (Combette 30), des accès de service y sont autorisés depuis la future voie verte.

3.5.2 Stationnement

Les véhicules des habitants et des visiteurs stationnent dans des parkings souterrains et semi-enterrés ou en surface dans l'aire d'accès dans les emplacements autorisés. Le dimensionnement du stationnement est défini par le scénario recommandé dans l'étude mobilité du bureau Transitec. Ce scénario, pour ce qui concerne l'habitat, est davantage volontariste que les normes VSS en vigueur. Afin de respecter le Plan des mesures de l'Ordonnance sur la protection de l'air (OPair), ce sont les valeurs indicatives minimales des normes VSS qui s'appliqueront pour les autres affectations (activités artisanales, commerces et autres services).

Affectation	VSS 640'281 (localisation A+)	Scénario recommandé
Habitat	1 places / 100 m ² de SPd + 10% visiteurs	0.6 places / 100 m ² de SPd + 10% visiteurs
Artisanat	0,2 pl/100 m ² SBP + 20% visiteurs	0,2 pl/100 m ² SBP + 20% visiteurs
Commerces	0,3 pl/100 m ² SV + 0,7 pl/100 m ² SV (clients)	0,3 pl/100 m ² SV + 0,7 pl/100 m ² SV (clients)
Autres services	0,4 pl/100 m ² SBP + 0,1 pl/100 m ² SBP (visiteurs)	0,4 pl/100 m ² SBP + 0,1 pl/100 m ² SBP (visiteurs)

Le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés est toutefois limité à 150.

3.5.3 Mobilité douce

Les liaisons publiques de mobilité douce doivent assurer la mise en réseau des différents espaces du quartier. Il y a donc lieu d'aménager les contraintes topographiques du site (escaliers, rampes, etc.) pour garantir que les cheminements internes au quartier soient adaptés aux personnes à mobilité réduite. Le cœur vert du quartier est accessible via des chemins piétonniers et est propice aux activités récréatives.

Les accès à et depuis la future voie verte, sont également assurés entre les bâtiments des aires A3 et A4, A4 et A5 ainsi qu'à l'Est du bâtiment A5.

3.6 Protection du milieu naturel et bâti

Toutes les surfaces végétalisées doivent être traitées avec qualité et favoriser la biodiversité. Les plantations nouvelles doivent être d'essences indigènes, adaptées à la station et d'écotype suisse. Les espèces exotiques envahissantes sont interdites. L'entretien différencié et les traitements extensifs sont à privilégier.

Un concept d'approvisionnement énergétique coordonné avec la Politique énergétique de la commune de Prilly doit être fourni lors de toute demande de permis de construire, étudiant : le chauffage à distance, la géothermie, le solaire (actif et passif), ou toute autre ressource renouvelable innovante. Tout projet de rénovation et de reconstruction doit viser un bâtiment à très haute performance énergétique.

Conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1985, le PA définit le degré de sensibilité III (DS III) à l'ensemble de la zone mixte 15 LAT. Il existe des risques de dépassement des valeurs limites au Nord du PA, le long de la route des Flumeaux. Des mesures constructives et organisationnelles peuvent être prévues. Une étude acoustique détaillée devra être établie en cas de nouveau permis de construire sur la parcelle n° 897, permettant de s'assurer de l'efficacité des mesures envisagées.

Le site du plan d'affectation est inventorié au cadastre des sites pollués. Il s'agit de prendre les mesures usuelles nécessaires à la dépollution du sol dans le cadre de la construction ou de la transformation des installations. Il conviendra de faire une étude spécifique dans le cadre d'une demande de permis de construire.

Etant donné que l'évolution des charges de trafic sera faible, l'impact du quartier peut être considéré comme minime au niveau de la pollution de l'air.

L'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS) de 1998 relève les qualités spatiales des ensembles de blocs locatifs du milieu du XX^{ème} siècle (aires A1 à A5), et préconise une « sauvegarde des caractéristiques » de ces entités. Les gabarits similaires aux volumes existants conservent l'harmonie d'ensemble relevée par l'ISOS.

4. Logements d'utilité publique (LUP)

43 logements ont été réalisés dans le socle C1, dont 4 logements (17.38% de la SPd) à loyer abordable reconnus d'utilité publique (LLA) au sens de l'article 27 de la Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL), sans aucune augmentation de la SPd fixée par le PA.

Amendement N° 1 proposé par la Municipalité :

Dans le règlement du PA « Aux Flumeaux », modification de l'article 12, comme suit :

Article 12 Mesure d'utilisation du sol

1 La mesure de l'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd), calculée conformément aux normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

2 La capacité constructible maximale (SPd) est de 24'060 m², répartie comme il suit :

- aire A1 : 1'915 m² ;
- aire A2 : 2'305 m² ;
- aire A3 : 3'890 m² ;
- aire A4 : 3'345 m² ;
- aire A5 : 4'065 m² ;
- aire B : 390 m² ;
- aire C1 : 2'725 m² ;
- aire C2 : 1'955 m² ;
- aire C3 : 1'665 m² ;
- aire D : 160 m² ;
- aire E : 1'645 m².

3 La capacité constructible des aires C2 et C3 s'applique exclusivement aux volumes organisés sur le socle.

4 Doit être dévolu aux activités tertiaires et/ou artisanales un minimum de 15% de la SPd.

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 28 al. 1 let. a LPPPL).

5. Procédure

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

- la Municipalité ;
- le service Urbanisme & Constructions ;
- la Commission consultative d'urbanisme ;
- les bureaux d'urbanisme GEA et de mobilité Transitec ;
- les représentants du Canton ;
- la cellule de pilotage technique de l'entité SDOL.

En cours d'élaboration du projet, plusieurs informations aux propriétaires sur le PA et ses documents d'accompagnement ont été organisées :

- séances avec l'ensemble des propriétaires : 27 mai 2015 et 11 janvier 2017 ;
- séances spécifiques avec les propriétaires sur des thématiques particulières (affectations, stationnement, servitudes de passage, projets en cours) : 16 novembre 2017, 12 février 2018, 30 avril 2018, 4 mai 2018, 25 septembre 2018, 16 avril 2019 et 29 octobre 2019.

Au terme des différents examens cantonaux, le projet de PA ainsi que le plan de synthèse des servitudes nouvelles et à modifier ont été soumis à l'enquête publique du 23 janvier au 21 février 2021. Dans le délai d'enquête, 3 oppositions ont été formulées.

5.1 Oppositions

5.1.1 Opposition de la Caisse de pensions Schindler SA (parcelle 749)

Résumé de l'opposition

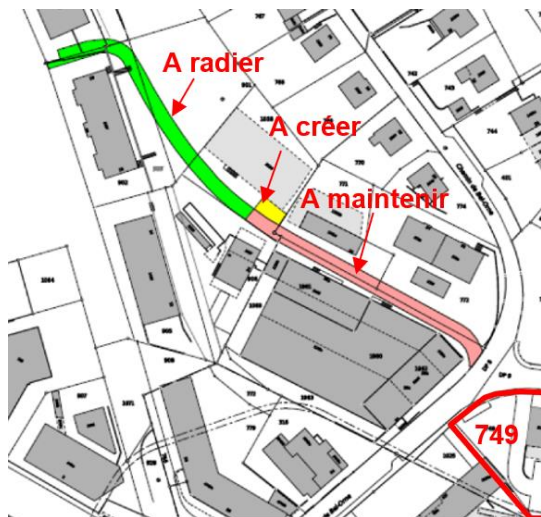
Le représentant de l'opposant explique que le bien-fonds précité est au bénéfice d'une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations (007-321638-ID.007-2002/6288) et demande une indemnité pour autoriser sa modification (jaune crée, rose maintenu et vert radié).

Proposition de réponse

Une séance de conciliation a été organisée le 15 novembre 2022.

L'opposant se situe en dehors du périmètre du PA « Aux Flumeaux ». Il n'utilise pas la partie à radier. De plus cette dernière n'est actuellement pas carrossable et présente une topographie vallonnée, qui ne permettrait d'aménager qu'un cheminement de mobilité douce. La demande d'indemnisation de CHF 50'000.- à CHF 75'000.- est jugée disproportionnée.

Comme aucun accord n'a pu être trouvé entre les propriétaires des fonds concernés, la Commune de Prilly lancera une procédure de libération de servitude conformément à l'article 51 LATC au stade de l'approbation du PA par le Canton.



5.1.2 Opposition Pro Vélo

Une séance de conciliation a été organisée le 11 novembre 2022.

Point 1 : Le PA « Aux Flumeaux » n'intègre pas la voie verte, ce qui ne donne aucune garantie sur sa réalisation, alors même que l'horizon de réalisation du PALM 2016 est déjà dépassé.

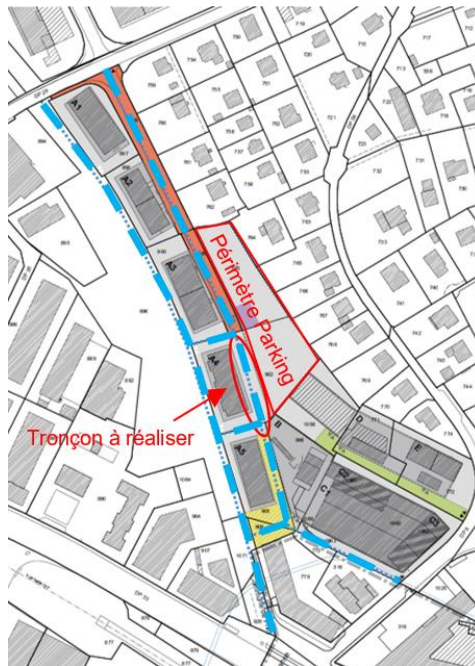
Réponse 1 : La voie verte se réalisera d'ici à 2026-27 dans le secteur du PA « Galicien » et du PA « Grand-Pré Ouest ». Le projet de voie verte sera mis à l'enquête au premier trimestre 2023.

Point 2 : L'opposant explique que le PA « Aux Flumeaux » est ambigu quant à la vocation cyclable de cette future voie verte puisqu'elle est citée comme mail « piétonnier » dans le PA « Aux Flumeaux ».

Réponse 2 : Cette dénomination a été reprise du Plan directeur Communal de 1995. Désormais, ce mail piétonnier s'appelle la voie verte, parc urbain et cheminement de mobilité douce destinés aux piétons et cyclistes.

Point 3 : L'opposant explique que le PA « Aux Flumeaux » ne donne aucune assurance quant à l'horizon de réalisation des liaisons publiques de mobilité douce dans son périmètre.

Réponse 3 : Un des objectifs du PA « Aux Flumeaux » est de clarifier les liaisons piétonnes. Une nouvelle servitude publique de mobilité douce, indiquée ci-dessous en bleu, est à constituer. L'objectif de cette servitude est de garantir un cheminement de mobilité douce pour passer à pied dans le quartier. Le tronçon entouré en rouge, ci-dessous, sera réalisé lors de la création du futur parking souterrain sis sur les parcelles 575 et 902. Les traverses de la servitude seront quant à elles traitées avec le projet de voie verte et le futur PA « Galicien » d'ici à 2026.



Point 4 : Le PA ne contraint pas à un assainissement, selon les normes VSS, du stationnement des vélos des surfaces de logements et d'activités existantes. L'article 29 alinéa 3 du règlement précise que « les besoins en stationnement pour vélos sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire ». Or la situation dans les constructions existantes est loin de répondre aujourd'hui aux normes, tant en quantité qu'en qualité.

Réponse 4 : Les normes VSS sont appliquées pour les constructions et les rénovations. En effet, l'immeuble Bel-Orne 32 a été complètement rénové. Un local fermé avec 54 places vélos et 22 places extérieures ont été prévus. A moins qu'il existe un projet de démolition-reconstruction ou de rénovation, le règlement ne permet pas d'exiger d'emplacements dédiés au stationnement pour des constructions déjà existantes. Lors de la réalisation des 15% de Spd octroyées ainsi que du futur parking souterrain, une mise aux normes des stationnements vélos sera demandée.

5.1.3 Opposition M. Alain Huck (parcelle 906)

Une séance de conciliation a été organisée le 11 novembre 2022.

Point 1 : Gestion des déchets (article 8 du règlement du PA)

L'article 8 du règlement prévoit que la totalité des déchets collectés soit conditionnée dans des conteneurs hors sols et de manière centralisée. L'opposant subit chaque été depuis 10 ans les odeurs malsaines des déchets des immeubles rue de la Combette 12 et 14 (6 conteneurs de 770 l) entreposés à l'entrée principale de sa parcelle, à 12 m de son logement.

Réponse 1 : Il est proposé d'ajouter un alinéa 3 dans l'article 8 du règlement qui mentionne que dans le cas de rénovations ou de nouvelles constructions, un local intérieur ventilé et fermé sera à prévoir.

Amendement N°2 proposé par la Municipalité :

Dans le règlement du PA « Aux Flumeaux », modification de l'article 8, comme suit :

Article 8 Gestion des déchets

1. La totalité des déchets collectés en porte-à-porte doit être conditionnée dans des conteneurs hors sols agréés situés à l'extérieur des constructions et organisés de manière centralisée. Les emplacements sont à équiper d'un couvert.
2. Le concept de gestion des déchets (détails de localisation et de récupération) est fixé d'entente avec la Municipalité.
- 3. Dans le cas de rénovations ou de nouvelles constructions, un local intérieur ventilé et fermé sera à prévoir.**

Point 2 : Hauteur des constructions (article 15 du règlement du PA) :

Il est demandé que dans l'aire d'évolution de constructions C1 et B (parcelles 906 de M. Huck et 1960 Bel-Orne 32), la hauteur des constructions contigües à la limite des deux aires soit limitée à un étage (3.50 m) sur une largeur de 4 mètres. L'opposant estime qu'il est inadmissible qu'une convention privée règle les manquements ou défauts du futur plan de quartier. Une convention privée n'ayant pas le même poids juridique qu'un PA, ce dernier insiste pour la prise en compte de cette modification.

Réponse 2 : Le 22 janvier 2021, le propriétaire de la parcelle 1960 (aire C1) s'est engagé, par voie de convention privée, que la terrasse mitoyenne à la parcelle 906 (aire B) ait une hauteur de +2.93 m. La terrasse réalisée a un niveau fini inférieur à 3,50 m ; le problème a donc été réglé. L'ajout d'une deuxième aire et d'une nouvelle côte d'altitude constitue un changement conséquent en plan qui n'est pas nécessaire.

Point 3 : Haies et clôtures (article 22, alinéa 5 du règlement du PA) :

Les haies et les clôtures sont interdites. L'opposant demande de modifier l'article afin de permettre leur maintien, car il n'est pas possible d'assumer les charges, l'entretien, ainsi que les responsabilités légales découlant d'un jardin privé devenant, sans délimitation, accessible au public.

Réponse 3 : Les haies et les clôtures sont interdites dans la mesure où elles cloisonnent et péjorent la qualité de l'espace public, notamment en matière de paysage et d'accessibilité.

Le remplacement de la haie ou de la clôture n'est pas autorisé par le règlement. Cependant, la Commune permettra le maintien des aménagements existants.

Point 4 : Constructions de minime importance (article 22, alinéa 2 du règlement du PA) :

L'article 22 n'autorise que les constructions de minime importance. Les constructions existantes sont rendues non conformes aux aires d'aménagements extérieurs, car elles ne sont pas des constructions de minime importance au sens de l'article RATC 72d, alinéa 1.

Réponse 4 : La serre et le couvert existants n'entrent pas dans le calcul de la SPd. Ils peuvent être rénovés et transformés, mais ne peuvent être reconstruits en cas de démolition, conformément à l'article 80 LATC « bâtiments non conformes aux règles de la zone à bâtir ». Les constructions de minime importance de type couvert à vélos et autres sont autorisées sur l'aire B.

Point 5 : Stationnement (article 29 du règlement du PA) :

Les places de parc actuelles au Nord et au Sud de la parcelle 906 ne se situent pas toutes dans l'aire d'accès planifiée. Cela signifie que les places de parc existantes deviendraient non conformes lors de l'entrée en vigueur du plan d'affectation. Ces places sont sur la zone bleue hachurée du plan du PA où il n'est pas possible de stationner. Il faut corriger cette erreur. De plus, les flèches bleues du plan de détail devraient être enlevées, car il n'y a actuellement pas de parking souterrain et l'article 22 ne permet pas leur construction future.

Réponse 5 : Le règlement du PA et son plan composent avec un contexte existant. Les dispositions réglementaires ont été pensées pour tout le quartier, afin de garantir une homogénéité d'ensemble. Cependant, les places existantes bénéficient du droit acquis puisqu'elles ont été autorisées avant l'entrée en force du PA. La suppression de la hachure compromettrait l'accès à un éventuel parking souterrain, qui est autorisé par l'aire d'évolution des constructions dans laquelle se situe la parcelle de l'opposant.

Point 6 : Régler le problème des bâtiments non conformes (aires C2 et C3) autorisés et construits sur les parcelles du socle artisanal (parcelles 1960, 1961 et 1962). Le nouveau PA légalise des constructions non conformes sur ces parcelles. Un permis de construire en dérogation a été accordé pour le socle sur ces mêmes parcelles. Les nouvelles dérogations accordées à la parcelle 1960 entraînent de nouvelles non-conformités qui lèsent la parcelle 906.

Réponse 6 : De par sa non-conformité et ses nuisances, le socle C1 constituait un réel danger pour les immeubles d'habitation C2 et C3. Sa rénovation et son changement d'affectation ont été autorisés en anticipation du règlement, conformément à l'article 85 LATC, puisque des dérogations peuvent être accordées par la Municipalité si des motifs d'intérêt public sont démontrés. Dans ce cas, des LUP ont été réalisés.

En date du 11 mai 2015, la Municipalité a délivré des permis d'habiter aux bâtiments C2 et C3. Bien que quelques éléments constructifs n'aient pas pu être contrôlés, c'est le socle artisanal qui constituait le principal danger pour les habitations.

Point 7 : Préserver le cœur vert du quartier, sur lequel est planifié un futur parking souterrain. L'opposant souhaite que le toit de ce parking soit du moins traité sans asphalte et avec un jardin.

Il mentionne que le noyer centenaire, qui se trouve à proximité du socle Bel-orne 32, a été mis en péril par le chantier de ce dernier.

Réponse 7 : L'implantation de ce parking souterrain péjore le principe de cœur vert, mais permet en contrepartie d'absorber le stationnement en surface, nécessaire à la réalisation de la voie verte.

Selon l'article 20 du règlement, alinéa 2, « la toiture est recouverte d'une terrasse accessible ou d'une couche de terre végétale d'au moins 50 centimètres », ce qui permet de planter des arbustes. La toiture végétalisée du parking permettra un développement d'une végétation diversifiée et favorable à la biodiversité.

Concernant le noyer sur la parcelle 906, la Commune a bien pris en considération le statut de l'arbre avant la délivrance du permis de construire. Une condition a été inscrite au permis de construire E3445-CAMAC 188528 du 9 mars 2020 pour garantir sa protection. Cela a permis d'imposer au promoteur l'expertise d'un arboriste pour définir l'état de santé de l'arbre et d'établir les mesures de protection à entreprendre avant, pendant et après travaux.

Point 8 : Coûts du nouveau PA

L'opposant souhaite connaître le coût d'études du PA et le coût de la mise à jour des servitudes, ainsi que le calcul de répartition entre les différents propriétaires.

Réponse 8 : La répartition des coûts à ce jour pour la parcelle 906 sur l'aire B se chiffre à CHF 1'398.- pour les études du plan d'affectation. Pour la mise à jour des servitudes, CHF 649.- restent à payer. Le total se chiffre à ce jour à CHF 2'047.-.

Point 9 : Dans le cas de l'entrée en vigueur du nouveau PA, un délai d'obligation de réalisation des surfaces (SPd) augmentées est-il prévu ainsi que des sanctions en cas de retard d'exécution ?

Réponse 9 : Uniquement la parcelle 1960 (socle Bel-Orne 32) est soumise aux dispositions de l'article 52 LATC. Conformément à la convention signée, le propriétaire de cette parcelle doit réaliser 80% de droits à bâtir dans les 7 ans qui suivent l'entrée en vigueur du plan d'affectation. La parcelle 906 n'est pas soumise à ce délai de réalisation. Aucune sanction n'est prévue.

6. Aspects financiers

6.1 Dépenses et revenus du projet

6.1.1 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.

La taxe est estimée à CHF 280'980.-.

6.1.2 Tableau financier

Un crédit global de CHF 227'000.- a été accordé par le préavis N° 04-2016 pour trois objets. Concernant le PA « Aux Flumeaux », il s'agissait d'un montant de CHF 130'000.- de participation aux frais d'études avant déduction de la participation des propriétaires pour CHF 87'000.-.

Selon le tableau ci-dessous, le crédit complémentaire de CHF 93'000.- permettra de porter ainsi le crédit global accordé par le préavis N° 04-2016 de CHF 227'000.- à CHF 320'000.-. La sous-limite pour le PA « Aux Flumeaux » est ainsi portée de CHF 130'000.- à CHF 223'000.-, et la participation des propriétaires augmente de CHF 87'000.- à CHF 116'000.-.

Au final, la dépense nette votée par le préavis N° 04-2016 évolue de CHF 43'000.- (CHF 130'000.- ./ CHF 87'000.-) à CHF 107'000.- (CHF 223'000.- ./ CHF 116'000.-).

Postes	Montant	Crédit voté préavis 04-2016	Crédit demandé préavis 01-2023
	(en CHF TTC)	(en CHF TTC)	(en CHF TTC)
Situation au 11.01.2023			
Dépenses	174 055.80	130 000.00	
Remboursement des propriétaires	-19 440.00	-87 000.00	
Situation future			
Remboursements encore attendus des propriétaires (2/3 des 174'055.80 - 19'440)	-96 597.00		
Dépenses supplémentaires prévues pour la mise à jour des servitudes	48 860.00		
Récapitulation			
Dépenses cumulées	222 915.80		223 000.00
Remboursements cumulés	-116 037.00		-116 000.00
Charge nette prévisible pour la Commune	106 878.80		

6.3 Incidence financière

Budget d'investissement	Total	2023	2024	2025	2026
--------------------------------	--------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Montant en CHF arrondis à la centaine

Dépenses (objet du préavis)	49 000	49 000	0		
Subventions	0	0	0		
Participations ou autres	-97 000	-97 000	0		
Total investissements net	-48 000	-48 000	0		

Paramètres de base

Durée d'amortissements	10
Année début de l'amortissement	2025
Année bouclage du préavis	2034
Taux d'intérêts moyen	1.50%

Budget de fonctionnement		2023	2024	2025	2026
<i>Montant en CHF arrondis à la centaine</i>					
Charge d'intérêts	3909.000-4200	0	0	0	0
Charge d'amortissements	3316.000-4200			6 400	6 400
Attribution au fds d'équipement comm.	3818.000-4200				280 980
<i>Total charges fonctionnement</i>		0	0	6 400	287 380
Autres taxes de remplacement	4309.000-4200				-280 980
<i>Total revenus fonctionnement</i>		0	0	0	-280 980
<i>Total charges fonctionnement net</i>		0	0	6 400	6 400

6. Durabilité

La révision du PA « Aux Flumeaux » a permis d'introduire plusieurs éléments en lien avec la durabilité. Il s'agit notamment du :

- maintien d'une mixité de logements et d'activités ;
- l'introduction d'une densification mesurée permettant d'encourager l'assainissement énergétique, tout en préservant la cohérence du quartier ;
- l'amélioration des liaisons et d'accessibilité de mobilité douce ;
- la proposition d'aménagements paysagers de qualité ;
- le respect de la typologie du bâti existant ;
- l'introduction de taux de réduction au niveau du stationnement ;
- la mise en conformité avec le nouveau cadre légal (bruit, pollution, etc.) ;
- l'introduction de logements d'utilité publique (LUP).

Conclusions

Bien qu'il n'y ait pas d'enjeux en termes de densité dans le PA « Aux Flumeaux », sa révision a été très problématique en termes de négociations et de coûts d'études.

En effet, convaincre des propriétaires, bénéficiant de droits à bâtir minimes, d'avancer dans le développement du PA n'a pas été chose facile.

Néanmoins, cette révision mesurée permettra de régler certaines incohérences et non-conformités liées notamment à des conflits de voisinage, d'accessibilité au site, d'insalubrité de constructions, de nuisances sonores, de normes de sécurité et d'aspects paysagers.

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

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N° 1 -2023,
- où 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'affectation « Aux Flumeaux » et son règlement ;
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 ;
3. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
3. 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.- ;
5. de porter la participation des propriétaires de CHF 87'000.- à CHF 116'000.- ;
6. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
7. d'amortir ces dépenses complémentaires sur une durée de 10 ans par le débit du compte 3316.000-4200 Urbanisme & Constructions.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 23 janvier 2023

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

La Secrétaire

A. Gillièron

I. Neuhaus Alghisi

Annexes :

- Règlement
- Plan
- Plan de synthèse des servitudes
- Oppositions