

23 FEV. 2021

Reçu le :
DISTRIBUTION :
ADM D F
OPO RH T
UC Polouest

Alain Huck
Rue de la Combette 8
1008 Prilly

Recommandé

CLASSEMENT :

Municipalité de Prilly
Administration communale
Route de Cossonay 40
Case postale 96
1008 Prilly

- Plan d'affectation (PA) « Aux Flumeaux » et son règlement
- Plan de synthèse des servitudes

Prilly, le 19 février 2021

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,

Par la présente, je vous prie de prendre note de mon opposition au Plan d'affectation (PA) « Aux Flumeaux » et son règlement mis à l'enquête publique du 23 janvier au 21 février 2021.

Les articles du règlement et le plan lui-même comportent des aspects qui ne sont pas cohérents et auxquels nous nous opposons :

Article 8 Gestion des déchets :

« 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. »

Nous subissons 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 notre parcelle, à 12 m de nos logements.

La formulation de l'art.8 ne résout aucunement ce type de problème que nous avons signalé à plusieurs reprises dans le cadre des discussions préparatoires au PA.

Un couvert sur les conteneurs ne fera que concentrer chaleur, pourriture et odeur.

L'art.8 doit nous garantir qu'aucune promiscuité ne soit rendue possible entre les dépôts d'ordures et les habitants du quartier. Le cas échéant, un local intérieur ou fermé devrait être prévu (ce qui est vraisemblablement le cas dans la nouvelle construction de Bel Orne 32), il faut donc que l'art.8 l'autorise et l'encourage.

Etant donné la typologie du quartier, il semble indispensable qu'une réflexion soit portée au cas par cas pour chaque immeuble.

Article 15 Hauteur des constructions

Nous demandons que, dans l'aire d'évolution de constructions C1 et B, 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.

Les dispositions du PA mis à l'enquête ne tiennent pas suffisamment compte (en zone B) du bâti actuel destiné à demeurer, notamment du bâtiment familial au centre de la « zone verte ». Ils proposent une constructibilité de nature à générer des incohérences. L'ordre des constructions actuel est non contigu ; la contiguïté prévue par le nouveau PA - dans le cas où elle est maintenue - non limitée en hauteur n'est pas admissible.

La pression sur la parcelle 906 est trop importante.

Article 22 alinéa 5 - Haies et clôtures :

« Les haies et les clôtures sont interdites dans la mesure où elles entravent les buts du PA (art.2). »

La formulation de cet article (double sens de l'expression « ...dans la mesure où ... ») rend sa compréhension floue.

Notre jardin a une vocation collective pour les trois familles habitant la maison, ainsi qu'une vocation paysagère, dans sa diversité naturelle, au bénéfice de l'ensemble du quartier.

Il est pour nous indispensable de maintenir haies et palissades car nous ne pourrions assumer les charges, l'entretien, ainsi que les responsabilités légales découlant d'un jardin qui deviendrait accessible au public en suivant l'application de l'Art.22 alinéa 2.

Les dispositions du PA mis à l'enquête ne tiennent pas suffisamment compte du parcellaire actuel destiné à demeurer et de ses limites déjà matérialisées par des murs de soutènement et autres haies. Ces dispositions ne sont pas admissibles.

De plus, il doit être possible de rendre applicable la convention suivante qui prévoit des murs de soutènement et ouvrages de limite :

> La « convention portant sur l'abattage d'une haie végétale et sur l'édification d'un mur mitoyen en cas d'acquisition par les parties de la parcelle voisine n° 929 actuellement propriété de l'Etat de Vaud » (entre Solufonds SA et Alain Huck, 13 déc. 2019)

Convention validée par la commune de Prilly en parallèle à :

> La « convention relative aux opérations foncières nécessaires à la mise en œuvre du plan d'affectation « Aux Flumeaux ».

Remarque : La Commune de Prilly a récemment mis en avant sa volonté de favoriser la création de haies vives par un mode de subventionnement. Notre parcelle a devancé cette volonté, nous avons maintenu depuis toujours les haies vives qui s'y trouvent, or le nouveau PA s'y opposerait.

Article 22 alinéa 2

« sont autorisées les constructions de minime importance... »

Par cet alinéa 2, la serre (bâtiment n° B218 du plan cadastral) que nous avons dû mettre en conformité par l'achat d'un segment de la Parcelle 929 ainsi que le couvert et la passerelle intégrés et adjacents au bâtiment n° 1017 sont rendus non conformes aux aires d'aménagements extérieurs, car ils ne sont a priori pas des constructions de minime importance au sens de l'article RATC 72d, alinéa 1.

Les dispositions du PA mis à l'enquête ne tiennent pas suffisamment compte des aménagements actuels destinés à demeurer.

Le règlement doit être corrigé afin de résoudre ces incohérences et rendre le maintien du bâti actuel, même en cas d'augmentation de surfaces SPD tel que défini par le PA projeté.

Article 28 Accès aux parkings souterrains et semi-enterrés

Un accès parking souterrain ou semi enterré est inscrit au sud de notre parcelle. Or nous n'avons pas de parking souterrain ou semi enterré mais uniquement du stationnement de surface.

Nous comprenons dès lors qu'il s'agit d'une planification à long terme vu que le besoin en stationnement est actuellement couvert.

Relativement aux besoins définis par le calcul de surfaces autorisées sur notre bien-fonds, la création d'un parking souterrain ou semi enterré de 3 places ne paraît pas cohérent.

Les dispositions du PA mis à l'enquête ne tiennent donc pas suffisamment compte des aménagements actuels destinés à demeurer.

Cette inscription doit être rectifiée et une planification réaliste doit être proposée.

Article 29 Stationnement :

Nos places de parc actuelles au nord et au sud de la parcelle 906 ne se situent pas dans l'aire d'accès planifiée. Cela signifie que les places de parc existantes deviendraient peut-être illégales lors de l'entrée en vigueur du PA.

Selon l'alinéa 2, nous devrions réaliser un parking souterrain, ce qui n'est évidemment pas envisageable.

Pour rappel, 5 places de stationnement ont été exigées par votre Autorité à l'attribution du permis de construire en 2008.

A ce jour, les places de parc créées et utilisées sont :

> 1 au nord en zone B

> 4 au sud en zone B et en zone hachurée.

Ainsi :

> les places de parc en surfaces devraient être autorisées en zone B

Enfin, concernant le tracé des aires, les implantations projetées ne sont pas acceptables en l'état :

> la limite « oblique » dessinée en traitillé bleu clair, sur laquelle doit être située l'entrée de parking, doit être légèrement adaptée pour rester droite et parallèle à la façade du bâtiment ECA 1135a ; cet état de fait permet à la dernière place de ne pas « mordre » sur la zone hachurée.

> enfin, qui plus est, la zone triangulaire au sud de notre parcelle n'a pas plus de raison d'être hachurée que la parcelle 1963, dans le prolongement de laquelle elle se trouve.

Nous aimerions avoir la garantie de pouvoir continuer à utiliser nos places de parc comme telles.

Ce problème doit être réglé en concertation, afin de maintenir la légalité de nos places de stationnement en surface.

Concernant les buts et intentions initiales du nouveau PA, les points suivants ont valeur d'opposition tant que des réponses claires et cohérentes ne nous sont pas transmises :

A Régler le problème des bâtiments non-conformes (aires C2 et C3) autorisés et construits sur les parcelles du socle artisanal (parcelles 1960, 1961, 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. Le projet mis à l'enquête et faisant l'objet d'un permis de construire récent est de plus modifié sans passer par une enquête et est en cours de construction.

Concernant ce dossier en cours (cf. le courrier de Maître Blanchard du 8 janvier 2021 au Service de l'urbanisme de Prilly) :

- un accord respectant nos requêtes doit être trouvé avant l'entrée en vigueur du nouveau PA.

- le PA ne doit pas introduire de nouvelles possibilités d'extensions par rapport au permis délivré.

B Préserver le cœur vert du quartier

Les terrains décrits comme potentiels potagers collectifs, espaces de jeux et de rencontre, élevage d'abeilles etc....en 2015 deviennent des parkings souterrains dans le projet de PA ; les intentions ne sont pas respectées, les promesses pas tenues, la mise en œuvre de ces intentions est floue. Nous le regrettons.

Nous demandons que l'aménagement des couvertures des parkings souterrains ou semi-enterrés soit traité obligatoirement en respect de ce qui a été annoncé par la Commune. Et non en pseudo-cœur vert

ou zones de gazon stériles qui ne produisent que l'inconfort permanent des tondeuses à gazon et souffleuses à feuilles (cf. aménagement réalisé sur la parcelle 1058.)

Les mesures visant à la qualité écologique promise doivent aussi faire partie du PA et être prescrite par un mandataire qualifié.

Remarque :

Il est par exemple inadmissible que le noyer de la parcelle 906 (un arbre centenaire, protégé, et représentant le réel cœur vert du quartier pour plusieurs dizaines d'habitants voisins) soit mis en péril par le permis de construire Bel-Orne 32 (Les Jardins de Bel-Orne) accordé sans que le statut de l'arbre ne soit examiné et pris en considération.

Autre exemple : Il est maintenant largement admis que la couverture asphaltée des surfaces urbaines est particulièrement nocive pour le climat, la gestion des eaux de pluie et tout simplement pour la qualité de vie en ville. Comment se fait-il qu'un PA, pensé pour le futur, ne prenne pas les dispositions visant à éviter l'asphaltage excessif d'un quartier ?

C La mise à jour des servitudes doit être effective lors de l'entrée en vigueur du nouveau PA

Il semble que ce ne sera pas le cas.

Malgré la caution cantonale de cette coordination inhabituelle, nous n'avons aucune garantie précise sur les modalités finales (financement, répartition des charges et des coûts, etc.) qui nous seront imposées.

Pouvez-vous nous confirmer dans quels délais cette situation sera régularisée en respect de ce qui a été convenu lors de nos échanges et rencontres préparatoires.

D Coûts du nouveau PA

A ce jour, nous ne connaissons toujours pas les frais qui nous seront facturés pour le nouveau PA. Merci de nous donner ce chiffre ou au moins une évaluation correspondant à ce qui est comptabilisé à ce jour.

Remarque :

La durée excessive du traitement de ce dossier, qui a engendré une énorme charge de travail accumulée sur 6 ans, est à la fois incompréhensible et inadmissible à notre échelle de propriétaire privé sans la structure d'une société immobilière. Ceci est d'autant plus injustifiable que les enjeux fondamentaux du nouveau PA ne nous concernent pas directement.

E En cas d'entrée en vigueur du nouveau PA, un délai d'obligation de réalisation des surfaces (spd) augmentées était prévu ainsi que des sanctions en cas de retard d'exécution.

Dans le PA présenté ne figure aucune information ou obligation à ce sujet. Quel est dès lors le cadre légal applicable ?

Merci de nous communiquer les informations valables à ce jour.

Je vous remercie de considérer les différents points de mon opposition et, dans l'attente de vos nouvelles, je reste disponible afin de trouver, avec qui de droit, des solutions pragmatiques aux différents problèmes soulevés.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, mes salutations distinguées.

