

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

**Au Conseil communal
De et A
1008 Prilly**

Prilly, le 1.11.2018

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° 11-2018 s'est réunie à l'Administration de Prilly, le 17.10.2018, de 18 h à 22h10, dans la composition suivante :

Philippe Cretegny (PLR)
Samuel David (PLR)
Fabien Deillon (UDC), rapporteur
Léo Gaillard (Soc)
Jean Michel Piguet (Soc), Président
Francis Richard (PLR)
Jean-François Staub (Eco)

Avant d'être éventuellement confirmé comme président, Monsieur Piguet précise qu'il est membre de Malley Demain.

La Municipalité est représentée par Monsieur le Syndic Alain Gillièron, accompagné de Monsieur Wenger, adjoint au service de l'urbanisme qui est le père technique de ce projet alors que Monsieur le Syndic en est le père politique.

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

C'est un des projets les plus complexes traités. C'est un projet d'envergure.

Un résumé par une présentation avec une projection est faite

Les 9 parcelles privées, dont les propriétaires sont mentionnés dans la convention ci-dessous représentent la surface totale du PPA, soit 26'257 m²

Buts du PPA « Viaduc » :

- Réaliser un quartier urbain mixte et de forte densité

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

- Créer des repères architecturaux emblématiques (tours)
- Créer des espaces publics de qualité (prolonger le réseau de mobilité en garantissant la perméabilité piétonne du site)
- Valoriser le Viaduc
- Développer un quartier durable

Capacités :

- Aire A max 35'310 m2
40 – 50% logement
- Aire B max 31'431 m2
7'500 à 11'000 m2 logement
- Aire du Galicien max 550 m2
constructions et/ou couverts pour l'animation et le service

Densité

- 579 habitants/emplois à l'hectare
- Environ 770 nouveaux habitants emplois dont 570 habitants

Hauteurs

- 85 mètres tour A
- 65 mètres tour B

Stationnement

- Besoin selon normes VSS est de 612 places. 150 places nouvelles et 462 existantes dans le parking de Malley Lumières

Conventions :

En marge du PPA « Viaduc » deux conventions ont été conclues, soit :

Première convention entre

- la Commune de Lausanne,
- la Commune de Prilly et
- Insula SA (Société dépendante de Realstone Holding SA)-Insula SA

Porte sur :

- Le rachat par Insula SA des droits à bâtir supplémentaires de la parcelle du badminton (propriété des communes de Lausanne et Prilly) ;
- Participation financière d'Insula SA à la rénovation du badminton (évaluée à CHF 5'300'000.-), seul le désamiantage sera à la charge des Communes de Lausanne (82,6%) et Prilly (17,4%) ;
- Prise en charge totale par Insula SA de la taxe sur la plus-value
- Prise en charge des coûts du transfert des places de parc externes du badminton dans le parking souterrain par les Communes. 4 places sont envisagées. Le coût pour la Commune de Prilly sera d'environ CHF 28'000.-

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Deuxième convention entre

La Commune de Prilly en sa qualité d'autorité publique et de propriétaire de la parcelle 872 et de copropriétaire de la parcelle 874 pour 174/1000 et

- La Commune de Lausanne, copropriétaire de la parcelle 874 pour 826/1000
- Insula SA (filiale de Realstone Holding SA), propriétaire des parcelles 875, 876, 878 et 879
- Chemins de fer fédéraux CFF, propriétaire de la parcelle 877
- SUVA, propriétaire de la parcelle 912 (bâtiment Malley-Lumière)
- Bâloise Assurances SA, propriétaire de la parcelle 994

Porte sur

- Cession gratuite des terrains au nord du viaduc pour le projet du tram ;
- Cession gratuite de la parcelle 876 à la Commune pour la réalisation de la place du Galicien ;
- Suppression de la station-service située à l'est de Malley Lumières lorsque l'extension verticale du bâtiment aura été réalisée ;
- Cession gratuite à la Commune des surfaces nécessaires au réaménagement de l'avenue du Chablais ;
- Constitution de servitudes publiques et privées ;
- Participation aux équipements collectifs en lien avec le quartier ;
- Obligation d'organiser un concours sur les espaces publics et sur le développement de l'AEC A ;
- Obligation de réaliser et exploiter des bâtiments conformément aux principes de la société à 2000 watts ;
- Attribution des 550 m2 de SPd de l'aire de Galicien aux CFF ;
- Mutualisation de places de parc.

Ces deux conventions sont à disposition de la commission.

Le Syndic précise que le droit de constructibilité de Prilly et Lausanne d'une valeur estimée à CHF 4'300'000.- sont cédés à Realstone SA qui rénovera le bâtiment du badminton dont les travaux sont estimés à CHF 5'300'000.-.

L'augmentation des droits à bâtir font l'objet d'une péréquation. Elle est présentée dans l'annexe 1 au présent rapport.

Oppositions

Il y avait 61 oppositions. Suite à séance de conciliation il y a eu 4 retraits. Les oppositions ainsi que les réponses municipales à celles-ci sont mentionnées au point 2.5.1, pages 16 à 29 du préavis.

La Municipalité propose au Conseil Communal d'apporter des amendements. Ils sont présentés dans le prochain chapitre du présent rapport.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Le PPA « Viaduc » est soumis à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (EIE), en raison du nombre de place de stationnement supérieur à 500. La démarche d'EIE doit être mise en œuvre dès l'élaboration du PPA. Le PPA, accompagné du rapport d'impact sur l'environnement (RIE), a reçu un préavis favorable des services cantonaux et du SDT.

L'autorité compétente pour procéder à l'EIE doit déterminer si le projet de PPA répond aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement, sur la base des éléments développés dans le préavis. Conformément à la réglementation, l'autorité compétente pour procéder à l'EIE est le Conseil communal.

Dès lors, le préavis est structuré en 2 parties :

Partie 1. Le préavis de la Municipalité qui :

- Préavise favorablement au projet du PPA Viaduc
- Préavise favorablement au projet de servitude publique de passage pour piétons et mobilité douce
- Recommande au Conseil communal :
 - o D'adopter le projet de décision finale du PPA et les réponses aux oppositions
 - o D'adopter le projet de servitude publique
 - o D'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener le PPA à terme.

Partie 2. La décision finale d'impact sur l'environnement sera ratifiée par le Conseil Communal.

Voies de recours :

Référendum possible

Le Canton informera les opposants de la levée des oppositions. Les opposants pourront alors recourir à la CDAP.

Incidences financières :

Les propriétaires participeront comme suit aux investissements dans ce PPA :

- Participation aux études : CHF 548'605.30 (part de Prilly CHF 12'189.10)
- Participation au passage inférieur des Coulisses : CHF 2'221'420.-
- Participation à 50% aux équipements techniques du quartier : CHF 3'177'020.-
- Taxe sur les équipements communautaires (voir annexe)
- Coût de construction Minergie P ECO pour le label site 2000 watts
- Taxe cantonale sur la plus value (qui ne revient pas à la Commune)
- Prise en charge complète de la rénovation du badminton à hauteur de CHF 5'300'000.-, le bâtiment restant propriété des Communes de Lausanne et Prilly.

Les incidences financières pour la Commune de Prilly, à long terme, compte tenu des équipements communautaires à réaliser et des autres charges liées à cette croissance, ne sont pas exposées dans le préavis.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Pour donner satisfaction aux opposants la Municipalité propose un amendement qui consiste à réduire de 35 à 30m le périmètre de la tour A en direction de l'est !

Discussion/questions

Q :

Trafic routier axe nord/sud :

Les études estiment une augmentation du trafic de 4%.

Un commissaire se demande si l'expert est déjà venu dans la région aux heures de pointe lorsqu'il dit que les giratoires sont suffisamment dimensionnés. Le commissaire est inquiet pour les questions de trafic.

R :

Le canton va mettre en place une gestion centralisée du trafic pour l'ouest-lausannois. On ne peut pas tout dimensionner pour absorber la pointe de charge (heures de pointe)

Q :

De quel délai peut-on parler pour la réalisation des constructions et des infrastructures ?

R :

Le délai pour la construction de l'entier de Malley pourrait être de 10 ans. Mais, avec la complexité des procédures, les oppositions et encore les éventuels recours, il est difficile d'être précis.

Q :

Un commissaire demande à quel montant peut-on évaluer les incidences financières pour la Commune lors de la réalisation de la construction de ce PPA. La question ne porte pas sur les quelques frais administratifs, d'étude ou de procédure, mais bien sur les investissements en infrastructure qui seront nécessaires et les conséquences diverses :

- Infrastructures techniques
- Places dans les écoles
- Places d'accueil dans les crèches
- Participation à la POL, aux divers autres associations et services
- Etc.

R :

Ces chiffres ne sont pas disponibles et il serait du reste très compliqué de les déterminer. Le Syndic estime que de toutes façons les recettes fiscales découlant de cette croissance seront bien plus élevés que les charges nouvelles.

Q :

Impact sur l'environnement :

Les particules dans l'air sont déjà en dépassement des normes. La densification va probablement aggraver ces concentrations. Inquiétude pour les piétons.

Quelles mesures sont prévues pour y parer ? pour faire baisser ces taux ou au moins les stabiliser ?

R :

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Le quartier va générer extrêmement peu de pollution. Il est labélisé 2000w. Seule la petite augmentation de 4% du trafic aura une influence.

Un commissaire explique aussi que les voitures deviennent moins polluantes.

La réponse complémentaire est arrivée par e-mail :

Un commissaire s'est inquiété de l'augmentation de la pollution de l'air générée par le projet dans un quartier dont la fréquentation par des piétons/cycles va grandement augmenter. Il relevait que la concentration des particules fines (PM10) est actuellement en dépassement ou proches des valeurs limites mais avec une diminution ces dernières années. La situation du NO2 est assez similaire avec des dépassements mesurés à la station de la route de Renens qui tendent à diminuer depuis 2015 pour se rapprocher de la valeur limite. Il voudrait donc s'assurer que le quartier ne va pas refaire partir à la hausse les concentrations de NO2 et de PM10. Il souhaiterait également savoir si le Canton prévoit de suivre davantage l'évolution de ces concentrations par la mise en place d'autres stations de mesures et/ou des mesures plus fréquentes. Contact sera pris avec le canton et réponse sera donnée par mail avant le 29 octobre.

Un complément de réponse sera donné au conseil.

Q :

Les frais de procédure en cas de recours risquent d'être élevés. Est-ce que les propriétaires participeraient ou participeront à ceux-ci ?

R :

Si nous gagnons, il y aura des dépends et des indemnités. On ne sait pas

Les propriétaires ne seraient pas sourds à participer.

Q :

Un commissaire se demande comment il est possible qu'une observation au PPA émane de CAD-OUEST alors que le président de CAD-OUEST se trouve être notre Syndic.

R :

Monsieur les Syndic raconte l'anecdote. CAD-OUEST dont il est bien le Président fait remarquer qu'il y aura besoin d'installer une station d'appoint dans le quartier de Malley. Cette station d'appoint devra être équipée d'une cheminée. Et la chemine devra être plus haute que les habitations. Monsieur le Syndic assure qu'il ne laissera pas construire une cheminée de ! passé 85 mètres de haut. Il faudra trouver une autre solution.

Q :

Qui était invité à l'atelier participatif ?

R :

Un panel de personnes qui fréquentent le lieu ont été invités. Ca n'est pas la population, mais par exemple le TKM, le badminton, quartier solidaire, associations diverses.

3. Délibérations et amendements

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Un commissaire fait remarquer que le préavis est lacunaire pour ce qui est de sa partie financière étendue. Les implications financières à moyen terme sont négligées et représentent un risque pour les finances communales.

D'autres commissaires pensent que l'aspect financier n'est pas déterminant. Ce qu'il faut prendre en compte c'est l'aspect prioritaire et symbolique du projet Malley. Ces tours seront la carte de visite de Prilly.

Il répond aux besoins des habitants, des entreprises. Compte tenu du soutien financier du canton, des partenaires privés, c'est un bon projet.

Un commissaire pense que l'impact n'est pas chiffrable.

Un autre commissaire souligne qu'on a bien quelques chiffres.

La commission est partagée sur les conclusions à voter. Il y a une différence entre les énoncés de la page 1 du préavis et les conclusions de la page 29. Il est décidé de voter et préavis largement sur les diverses conclusions, ainsi il ne pourra pas être reproché à la commission d'avoir négligé quoi que ce soit. Le Président se renseignera sur la façon dont il faudra présenter les conclusions de présent rapport afin de respecter la procédure particulière de ce préavis.

La commission ne peut pas parler des servitudes, celles-ci faisant défaut dans le préavis et comme le plan n'est pas annexé. Le Syndic a fait parvenir le plan des servitudes à la commission le lendemain de sa séance.

Les amendements proposés par la Municipalité sont mis en délibéré et la commission les votes comme suit :

Amendements :

1. Modification des plans : en plan et en coupes : rétrécissement du périmètre constructible pour la tour de l'AEC A de 5m en direction de l'est
Accepté à l'unanimité
2. Dans le règlement du PPA : Article 3.2 al. 1 suppression de la mention de
« prédominance minérale »
Accepté par 6 pour et une abstention
3. Dans le règlement du PPA : Article 3.2, ajout d'un alinéa 3 dont le contenu est « la partie de l'aire du Galicien située au nord du chemin du Viaduc est à prédominance végétale. Dans cette partie d'aire, l'entretien des aménagements paysagers doit être différencié, favorable à la biodiversité et les arbres d'essence majeure doivent être privilégiés »

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Accepté par 6 pour et une abstention

4. Dans le règlement du PPA : Article 3.6, modification du titre « arbres » en « Aménagements paysagers » et introduction d'un nouvel alinéa dont le contenu est « Au minimum 90% des essences des plantations doivent être indigènes. Le solde peut être composé d'essences exotiques. Ces essences ne doivent pas être inscrites dans la liste noire et la liste d'observation des espèces envahissantes (néophytes) »
Accepté par 6 pour et une abstention

5. Dans le règlement du PPA : Introduction d'un nouvel article 4.6 « Eclairage » dont le contenu est « L'éclairage public et les enseignes lumineuses sont conçus de manière à créer un environnement nocturne confortable tout en réduisant la pollution lumineuse pour le voisinage et la faune. »
Accepté par 6 pour et 1 contre

Le règlement est passé en revue.

Art 2.1, la commission ne sait pas ce que sont les installations parapubliques de type subsidiaire.

Art 2.3 les commissaires se demandent s'il n'aurait pas fallu adapter la capacité constructive mentionnée s'agissant de l'AEC 3 dès lors que nous avons réduit le périmètre constructible de la tour.

Au vote le règlement est accepté par 6 pour et 1 contre

Le plan tel qu'amendé est accepté par 6 pour et 1 contre.

Servitudes.

La commission ne peut pas statuer sur le projet de servitude, celui-ci ne lui ayant pas été présenté. Le plan des servitudes est parvenu aux commissaires par courrier électronique. Il n'a suscité aucun commentaire ni remarque.

Oppositions

Au vote par 6 pour et 1 contre, la commission propose de lever les oppositions.

Autorisation générale pour toutes démarches

Autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener le projet de PPA à terme le cas échéant à plaider toute instance si nécessaire.

La commission se demande si ce point de conclusion est vraiment nécessaire et quelle est sa portée.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 11-2018
sollicitant l'adoption du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », l'adoption de la décision finale relative à l'étude d'impact sur l'environnement, l'adoption de la servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général.

Pour éviter une entrave, elle accepte cette conclusion par 4 pour et 1 contre et 2 abstentions.

Vote sur le préavis général la commission
6 pour et 1 contre.

Au vote final la commission propose de

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote et c'est par 6 pour et 1 contre qu'elle propose au Conseil Communal d'accepter le préavis tel que présenté.

5. 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° 11-2018,
- 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 projet de décision finale statuant sur le PPA « Viaduc » et sur les oppositions ;
2. d'adopter le projet de servitude de passage pour les piétons et la mobilité douce au bénéfice du public en général ;
3. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener le projet de PPA à terme et , le cas échéant, à plaider tout instance si nécessaire.

Au nom de la commission :

Jean Michel Piguet, Président

Fabien Deillon rapporteur