

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

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

Prilly, le 10 Juin 2020

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Composition et fonctionnement de la commission

La commission ad hoc chargée d'examiner le préavis n°7-2020 relatif à l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce s'est réunie à Castelmont, le mardi 26 mai 2020 de 19 h 00 à 23h20, dans la composition suivante :

M. Georges Conne (Soc),
M. Claudio Eichenberger (UDC),
M. Philippe Marolf (PLR),
M. Jean Michel Piguet (Soc),
M. Francis Richard (PLR),
M. Olivier Amblet (Vert), confirmé comme président,
M. Fabian Spoerri (PLR), confirmé comme rapporteur,

La Municipalité est représentée par M. le Syndic Alain Gillièron, accompagné de Mme Amina Ould Henia, cheffe du service de l'Urbanisme.

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

M. Le Syndic prend la parole au sujet de ce nouveau « PA », et profite pour informer la commission que l'appellation contrôlée « PA » est une nouvelle abréviation du SDT (service du développement territorial), remplaçant les termes « PQ » et « PPA ».

Une rapide introduction de M. le Syndic vient compléter le préavis et la présentation Power-Point que Mme Ould Henia nous fera et qui nous est transmise au format papier.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Comme mentionné dans le préavis, cela fait 50 ans que les velléités de faire quelque chose dans ce secteur de Broye existent. La recherche de logements est forte et ce projet qui vous est présenté propose une certaine mixité très intéressante.

M. le Syndic nous informe que l'actuel propriétaire du terrain à « promis vendu » la parcelle à une société qui va réaliser le projet présenté, au travers de la base légale que nous devons étudier ce soir.

A savoir que l'actuel plan de quartier permet les habitations se trouvant en retrait de la route de Cossonay (nous pouvons les voir sur le plan). Celles-ci, déjà construites, font parties intégrantes du PA « En Broye II ».

La nouveauté est le front « route de Cossonay » représenté par les six nouveaux immeubles.

Il aura fallu 8 variantes différentes de projets de construction pour arriver à cette volumétrie de bâtiments proposée. Pour rappel, la variante n°7 avait suscité plusieurs approbations au terme de plusieurs séances avec le voisinage, mais pour finir des bâtiments en « barre longitudinale complète » n'étant pas extraordinaire, le projet n°7 a été abandonné au profit de ce qui nous est proposé dans ce présent préavis, qui est quasiment une copie conforme des « Logis de Prilly ».

Ce qui est intéressant de relever est que d'accoutumée, dans une planification, les plans de quartier sont proposés sans le projet architectural tel que nous l'avons dans les annexes du préavis 7-2020. Ce qui est fort utile pour le travail qui incombe à la commission de ce soir, car celle-ci peut se rendre compte dans les décisions d'affectation, ce qui sera réalisé, si notre conseil accepte le plan d'affectation.

Il faut cependant être conscient que la commission et le conseil communal ne devront pas se prononcer sur l'aspect architectural du projet, qui est une responsabilité municipale. La commission ainsi que le conseil communal ne peuvent agir que sur la base légale, à savoir le PA et son règlement. Il faudra donc arriver à dissocier l'aspect légal de l'aspect architectural.

Vu l'ampleur de ce projet, de nombreuses oppositions nous sont parvenues et pour la majeure partie, proviennent d'habitants ayant acquis leur propriété il y a environ 15 ans juste derrière ce terrain à bâtir. A savoir qu'ils ne sont non plus pas heureux d'avoir les voitures du garage parkées juste devant chez eux.

Ce projet permet donc aussi de régulariser la situation avec le Garage de l'Etoile, qui utilise le terrain en partie comme « parking employés » et comme « parking stockage voitures d'occasion » alors qu'il n'y a aucune autorisation en ce sens.

Le fait de la proposition de ce nouveau plan de quartier a soulevé plusieurs questionnements du voisinage quant à la permission de parquer les voitures sur le terrain.

Pour ce faire, suite à des plaintes officielles des opposants au PA, la municipalité a demandé dans son courrier du 20 mai 2020 (un exemplaire est remis au rapporteur) au propriétaire (Groupe Leuba SA) de régulariser la situation, avec un délai de réponse de 3 mois.

Pour régulariser la situation, le propriétaire devrait mettre à l'enquête publique un projet.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

A supposer qu'il y ait de nombreuses oppositions à cette enquête publique, sans trahir de secret, la municipalité aurait refusé au propriétaire sa demande.

En fin de compte, la municipalité estime que ce projet est une bonne occasion pour Prilly de se doter de nouveaux appartements bien situés.

M. le Syndic rappelle la problématique de la densité.

Le canton est très rigoureux car le projet se situe dans « le périmètre compact » (pour exemple, Prilly, Malley, Garage de l'étoile en font partie), et dans ce périmètre la densité minimale obligatoire fixée par le canton est de 1,25.

Après discussions avec le canton, et en rappelant les efforts faits à Malley avec une densité importante regroupant l'ensemble des constructions projetées, la cheffe du département a accepté de diminuer l'indice de densité de 1,25 à 1,0.

En somme ce projet comporte de nombreux points positifs, tel que les aspects paysagés, les places de parc limitées, privilégiant ainsi les transports publics. D'autant plus que le projet borde un tronçon du futur BHNS. C'est un atout supplémentaire pour faire venir de nouvelles personnes à Prilly.

Monsieur le Syndic passe la parole à la cheffe de service de l'urbanisme, Mme Ould Henia pour la présentation détaillée du PA.

Le plan de quartier (PQ En Broye) actuellement en vigueur date de 1995. Il a été décidé de le réviser car celui-ci ne correspond plus au plan directeur cantonal (PDCn) en particulier en rapport à la densité.

Le nouveau PA En Broye II est composé de 10 parcelles privées d'une surface de 30'048 m² et d'un indice de densification IUS (indice d'utilisation du sol) qui varie de 0,51 à 1,0. Un IUS de 1,0 signifie que l'on peut construire sur toute la surface de la parcelle un niveau.

Un IUS de 1,0 équivaut à 200 habitants/emplois par hectare (hab/ha).

Comme expliqué précédemment par M. le Syndic, pour ce site stratégique « F », l'IUS devrait être de 1,25 soit l'équivalent de 250 hab/ha.

Voici un tableau résumant toutes les variantes. Sur les deux dernières colonnes, on constate qu'après cession de la parcelle cédée au projet routier, l'IUS est de 1,0 alors qu'en réalité il est de 0,9 car le projet routier est dans le périmètre de PA.

($IUS = S_{dP} / S_{parcelle}$)

	SPd nouveaux bâtiments en zone mixte	SPD total zone mixte (ajout 750 m2)	IUS sur total zone mixte (18'634 m2)	IUS après cession (16'038 m2)
v1 (janv. 2007)	12 300	13 050	0.7	0.8
v2 (mars 2007)	13 500	14 250	0.8	0.9
v3 (janv. 2008)	13 400	14 150	0.8	0.9
v4 (janv. 2008)	11 000	11 750	0.6	0.7
v5a (fév. 2008)	12 100	12 850	0.7	0.8
v5b (fév. 2008)	12 100	12 850	0.7	0.8
v6a (mars 2008)	11 100	11 850	0.6	0.7
v6b (mai 2008)	11 100	11 850	0.6	0.7
v7 (sept. 2008)	11 100	11 850	0.6	0.7
v8 (mars 2009)	15 300	16 050	0.9	1.0
v9a (fév. 2010)	15 000	15 750	0.8	1.0
v9b (déc. 2010)	18 200	18 950	1.0	1.2
version 2020	15 400	16 150	0.9	1.0

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Délimitations du PA :

En rouge le périmètre du PA et en jaune la surface qui est cédée pour le projet routier de la



route de Broye et au projet des BHNS sur la route de Cossonay.

Objectifs du PA :

- De confirmer les règles d'utilisation du sol actuellement en vigueur correspondant à la zone d'habitation de faible densité ;
- De préciser les règles d'utilisation du sol en vue du développement d'une zone mixte ;
- De coordonner les mesures d'urbanisation et le réaménagement des routes RC 251a et 320e ;
- De mettre en valeur les espaces verts non bâtis (création d'un parc paysager)

Présentation du plan d'affectation PA :

- En jaune la zone de faible densité avec un IUS de 0,51 et une surface de plancher de 5'850 m².
- Au SUD, en beige la zone mixte qui a un IUS de 1,0 et une surface de plancher de 16'150 m²
- Les numéros indiqués sur le plan correspondent au périmètre de développement des constructions. Ce n'est que dans le périmètre (PEC) de ces rectangles que l'on peut/doit construire.

Pour la zone de faible densité, les numéros PEC 1 ; 2 ; 3 ; 4 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9. Dans cette zone tous les périmètres sont construits sauf le PEC n°4.

Pour la zone mixte, il n'y a que la villa de maître (n°10) qui est actuellement construite. Le reste est nouveau.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Concernant les PEC 10,11,12 :

Chaque PEC comprend une altitude haute (bâtiment) et une altitude basse (socle).

Le PEC 11 comprend un bâtiment (celui se trouvant tout à l'Ouest) et un bout de socle

Le PEC 12 comprend un bâtiment et un bout de socle

Le PEC 12 comprend quatre bâtiments et quatre bouts de socle

Cette disposition était gérée ainsi pour des raisons foncières. Chaque propriétaire possède un PEC.



Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

- 2) Cote d'altitude plus basse qui est celle du socle ou sont posés ces bâtiments de 3.5 m (vide d'étage, zone gris claire).

La présentation est interrompue pour laisser la place aux questions des commissaires :

Un commissaire s'interroge sur la hauteur de bâtiment de la Vaudoise Assurance abritant le Garage de l'Etoile :

Réponse : Il est de toute évidence plus haut que les bâtiments projetés mais une mesure précise de la hauteur de ce bâtiment n'a pas été faite.

Un commissaire demande si bel et bien, le PEC 4 n'est pas construit ?

Réponse : Actuellement il y a une petite villa qui sera démolie au bénéfice d'une nouvelle construction ayant le même gabarit que les constructions existantes.

Le même commissaire demande si un projet est existant pour la construction de ce PEC 4 ?

Et est-ce qu'il s'agit des mêmes propriétaires ?

Réponse : Oui, les plans ont été transmis au service de l'Urbanisme. Oui ce sont les mêmes ; ils ont racheté l'ensemble.

Un commissaire demande si le parc paysager sera bien aéré ?

Réponse : Selon le règlement de PA, le parc doit être élaboré par un architecte-paysagiste, et on peut constater sur le plan transmis qu'un travail important a été fait. Le parc sera composé entre autres de buttes, de pentes, d'une place de jeu, d'une prairie fleurie, d'un chemin curviligne traversant le parc relié au quartier de faible densité (villas) de Renens.



Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

La présentation reprend par l'aspect mobilité du PA.

Ce type d'affectation va générer 800 mouvements de véhicules par jour ce qui représente une augmentation de +18% principalement au niveau de l'accès au plan d'affectation, donc sur le bas de la route de Broye. Selon les normes, l'impact du PA sur le plan routier est considéré comme faible et aucun problème de saturation n'est à craindre dans le secteur à proximité.

Le calcul des charges s'est fait avec l'horizon 2030 et a pris en considération le trafic existant et généré. Donc l'augmentation du trafic sur la route de Cossonay est inférieure à 5%, également considérée comme négligeable selon les normes.

Le nombre de places de parc généré par ce PA est de 161 places calculées de la manière suivante :

Pour les places de parc des logements existant c'est la norme standard qui a été appliquée soit, 1,0 place de parc par 100m² + 10% visiteurs ou 1,0 place de parc par logement + 10% visiteurs. Ceci afin de ne pas pénaliser les personnes habitants déjà le quartier.

Pour les logements nouveaux est appliqué un ratio de 0.8 place par 100m² + 10% visiteurs. Au niveau des places de parc pour les commerces a été appliqué un taux de satisfaction de 40%, c'est-à-dire que le calcul des besoins est fait de manière standard mais que 40% de ces besoins seront satisfaits pour les activités. Ceci afin d'être plus restrictif et limiter le trafic.

Places pour vélos :

Pour le PA les besoins bruts sont calculés comme suit :

1,0 place vélo par pièce.

En situation standard, comme sur un PA, il n'y a pas de projet avec un nombre de pièces établi, des approximations sont faites pour le calcul de base.

Cela représente donc pour ce PA :

434 places pour les besoins bruts.

La norme permet une diminution de 25% donc un besoin NET de 326 places.

La norme permet de réaliser dans une première phase les 2/3 donc ce qui est exigé pour le PA est la construction de 216 places.

Dans le cas de ce PA, le projet architectural à disposition est suffisamment précis pour avoir un nombre de pièces concret. Cela donne donc :

Besoin brut : 490 places.

Suite à une opposition de PRO VELO région Lausanne, la réduction de 25% n'est pas appliquée. Donc il sera réalisé le 100% des besoins bruts. Toujours selon la norme, il est permis de réaliser dans une première phase les 2/3 des places.

Donc, les besoins déterminants du projet qui seront réalisés seront de 453 places.

Un couvert permettant d'abriter 50 vélos sera réalisé. Sur les 453 places, 168 places seront publiques (soit de courte durée).

Lors d'une séance réunissant les opposants, PRO VELO région Lausanne a salué l'effort fait par les propriétaires pour inciter les gens à utiliser le vélo.

Servitudes (points 2.6 du préavis 7-2020) :

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Afin d'élaborer ce PA il a fallu faire un certain nombre d'opérations foncières qui ont toutes fait l'objet d'une convention avec les propriétaires.

Echanges de terrains :

Un remaniement parcellaire a dû être fait pour redistribuer les droits à bâtir (parcelles n°140,284,285,287 et 289).

Passage piéton et/ou véhicules :

Certaines servitudes pour le passage des piétons et de véhicules doivent être modifiées et d'autres créées. Notamment l'accès desservant les PEC 6 ;7 ;8 ;9 ; cette route devra être prolongée pour accéder aux PEC 4 et 5, qui sont actuellement accessibles depuis la route de Cossonay. Cette route d'accès piétons/véhicules sera supprimée (servitude n°2005/001085 devra être radiée).

En particulier « à cause » des BHNS car il n'est plus accepté d'accès en direct sur la route de Cossonay. Et puis aussi car cette route est en contradiction avec le PA puisqu'elle traverse un périmètre constructible.

Emprises liées au réaménagement de la route de Cossonay et la route de Broye :

Des propriétaires ont cédé gratuitement 2'500m² pour la réalisation des projets routiers.

Usage public :

Il y a une servitude de passage public dans le parc, pour les piétons et la mobilité douce.

Droit de vue :

L'Etat de Vaud dispose d'un droit de vue qui devra être négocié. Le canton devrait accepter la suppression du droit de vue moyennant une compensation financière (en direct avec le propriétaire).

Il est rappelé que les servitudes relèvent du droit privé et que si une servitude bloque, plus rien ne peut se faire. Par contre avec le nouvelle LATC entrée en vigueur en octobre 2018, un article ajouté, permet de libérer les servitudes qui sont en contradiction avec les planifications.



Explication sur les enquêtes publiques :

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Enquête publique de 2017 :

Deux périmètres constructibles allongés en forme de barre (la hauteur de construction était le même que celle proposée dans le préavis 7-2020, soit 6 niveaux depuis la route de Cossonay).

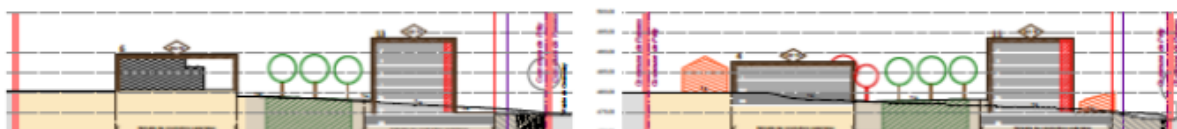
Projet retiré par la Municipalité.



Plan, version enquête publique (sans échelle)



Coupe AA, version enquête publique (sans échelle)

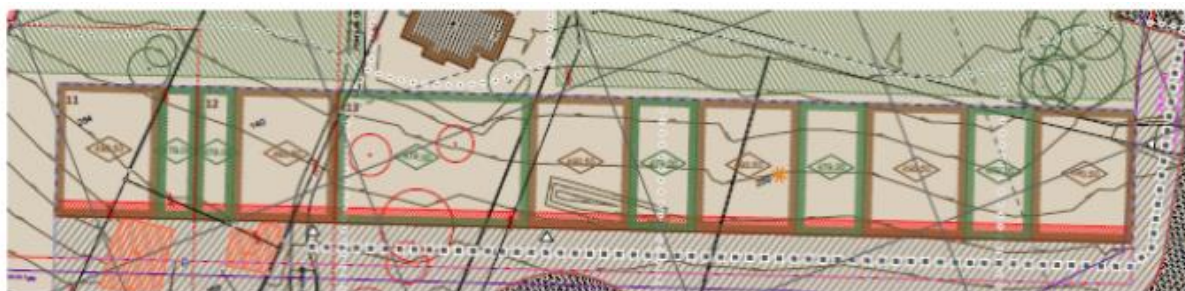


Coupe BB et CC, version enquête publique (sans échelle)

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Enquête publique complémentaire de novembre 2019 :

Ce nouveau projet mis à l'enquête qui nous est présenté, avec des hauteurs différentes et cinq césures permettant de dégager la vue à la zone de villa en arrière de ce projet.



Plan, version modifiée pour enquête publique complémentaire (sans échelle)



Coupe AA, version modifiée pour enquête publique complémentaire (sans échelle)



Coupe BB et CC, version modifiée pour enquête publique complémentaire (sans échelle)

Afin de garder la même densité, il a fallu supprimer la notion d'attiques aux derniers niveaux. Le plan des aménagements extérieurs a également été ajouté à l'enquête publique. Il s'agit du projet de construction en parallèle de l'enquête complémentaire du PA, ceci par soucis de transparence et pour montrer ce qui sera réellement réalisé.



M. le Syndic rappelle pour ceux qui n'étaient pas présents lors des premières versions, que les premiers bâtiments projetés étaient certes plus bas, mais tapissaient l'entier de la parcelle et du coup, il n'aurait plus été possible de proposer un parc aussi généreux que maintenant. Au vu de ce qui est présenté, la municipalité estime que ce projet mérite de voir le jour.

Procédures :

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

L'enquête publique d'octobre 2017 avait suscité pas mal d'oppositions (34). Une séance de conciliation a été organisée dont une association de riverains s'étant opposée et qui a proposé le projet modifié avec des constructions tapissant toute la parcelle, venant même relativement proche de la zone de faible densité. Les places de parcs étaient disposées sur l'ensemble de la parcelle.

Ils avaient prévu également un parc sur dalle, mais ne permettant pas de réellement arboriser. La municipalité est tout de même entrée en matière et a entendu l'association de quartier.

Cependant un groupe de pétitionnaires a formulé une opposition contre le projet de réaménagement proposé par l'association de quartier.

Après avoir tenté une conciliation qui n'a pas abouti, la municipalité a décidé de suspendre la première variante et d'adresser un courrier de réponse aux opposants les informant qu'un nouveau projet de plan d'affectation sera étudié.

Suite à l'enquête publique de 2019, plus de la moitié des oppositions ont été levées, puisque seulement 16 oppositions sont parvenues à la municipalité, notamment une rassemblant le même groupe qui avait fait opposition au premier PA. Il y a également eu 3 observations.

Pour prévenir un éventuel reproche selon lequel les résumés des interventions ne reproduiraient pas fidèlement les arguments d'origine, celles-ci seront disponibles sur la page internet de la séance du Conseil communal.

Enquêtes publiques 2017 (point 5.1 du préavis) :

Le retrait du projet et réponse aux oppositions par courrier municipal du 27 juin 2018

Les oppositions et les réponses sont revues.

Enquête publique complémentaire de 2019 (point 5.2 du préavis) :

Les oppositions et les réponses sont revues ainsi que l'amendement proposé par la municipalité.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Contenu des conventions privées (propriétaires zone mixte)

- Cession gratuite de 2'525 m2 pour le projet routier des BHNS
- Constitution des servitudes :
- Passage à pieds et pour véhicules sur le ch. de Broye
- Passage pour les mobilités douces et le public au niveau du parc
- Passage pour véhicules (contre-allée)
- Usage du parc arboré destiné aux propriétaires du périmètre
- Prise en charge des frais de réalisation et d'entretien des nouvelles servitudes, prise en charge des études du PA
- Les droits et charges des biens-fonds 286, 288, 291 et 1739 restent préservés
- Financement des équipements techniques nécessaires au quartier (parc, routes,...)
- Délai de réalisation à 7 ans (hors délais, une taxe est prévue ou une déclassification en zone de verdure par exemple)
- Paiement de diverses taxes (équipements communautaires estimés à 1.5mio (revient dans la caisse communale pour les écoles), plus-value (taxe pour la caisse cantonale), raccordement...)
- Attribution de 10% de la SdP pour les logements à des logements à loyer abordable (idem que le PGA)

Autres informations données à la commission :

- Il y aura un mixte entre des immeubles en PPE (4/6) et des immeubles pour la location (2/6). La catégorisation des bâtiments n'est pas encore connue.
- Le petit « d » c'est la distance à la limite de propriété et le grand « D » c'est la distance entre les bâtiments.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Monsieur le syndic remercie pour l'immense travail et le professionnalisme de Mme Ould Henia et de M. Wenger pour le travail effectué.

Suite à cette présentation les questions suivantes sont posées par les commissaires :

- Un Commissaire demande si ce projet aurait été proposé dans le cadre du nouveau PGA de Prilly, est-ce que ce nouveau règlement rentre dans les normes déjà établies par le PGA ou y a-t-il des exceptions dans ce PA ?

Réponse : Les densités du PA en Broye II correspondent à ce que l'on pourrait trouver dans le nouveau PGA, on retrouve des densités de 1,25 par exemple. Concernant les LUP, c'est calqué sur le PGA, au niveau de l'énergie le PA est exemplaire, pour le parc (20% de surface de verdure), c'est plus que ce qui est prévu dans le PGA. Il s'agit ici d'un parc urbain.

- Un commissaire demande s'il y a un accès sur la rte de Cossonay

Réponse : Oui mais uniquement piéton

- Un commissaire demande si ce genre de surface commerciale occasionne plus de trafic ?

Réponse : Au niveau du transit, il y a moins de mouvement. Pour rappel le coefficient de place de parc pour les commerces est de 0.4, ce qui réduit le nombre de véhicules.

Il a été demandé au promoteur de choisir les commerces afin que ceux-ci ne soient pas ou peu nuisibles.

- Un commissaire demande quelle est l'expérience de l'attrait des commerçants au projet des Logis de Prilly

Réponse : A ce jour, il reste deux places disponibles. Pour rappel, les places de parcs sont plus importantes pour les logements que pour les commerces. Et pour le PA, le coefficient est plus contraignant.

- Un commissaire demande si des bornes style PubliBike sont envisagées.

Réponse : A voir s'il est possible de compléter le 1/3 restant avec des vélos libres-services. Il s'agit d'un domaine privé, ce projet pourrait être abordé avec les promoteurs, sans garantie.

- Un commissaire demande si des moyens dissuasifs supplémentaires concernant les excès de vitesses sur la route de Broye seront mis en place (plus de présence de la police par exemple).

Réponse : A priori, non. Pas de moyen complémentaire prévu.

- Un commissaire demande : Quels sont les avantages à un IUS de 1,0 au lieu de 1.25

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Réponse : La commune étant déjà bien densifiée, sur le podium des communes vaudaises, un IUS de 1 paraît être bonne solution

- Un commissaire demande si toutes les surfaces commerciales seront au rez de chaussée

Réponse : Oui

- Un commissaire demande qui sont les promoteurs

Réponse : Il s'agit de la société Geneco SA

- Un commissaire demande pourquoi à la place de construire des bâtiments, un parc ne serait-il pas construit sur l'ensemble de la parcelle ?

Réponse : Il ne s'agit pas d'un terrain communal, il appartient à un privé, donc son développement appartient de droit à son propriétaire. De plus il a déjà des droits à bâtir.

- Un commissaire demande si la place de jeux serait ouverte au public.

Réponse : Le parc est privé, mais le passage est public. Cependant après avoir parlé avec le propriétaire des discussions sont en cours afin que le public puisse utiliser les espaces privés. (NB: la commission remarquera plus tard lors de la discussion que l'article 6.6 du règlement contredit cette réponse)

- Un commissaire remarque que 18% de voitures en plus cela paraît être beaucoup. Est-ce que quelque chose sera fait à la traversée du carrefour ?

Réponse : Par rapport à ce nouveau lieu, il faudra effectivement prendre des mesures de sécurité adéquates.

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, M. le Président remercie Monsieur le Syndic et Madame la cheffe de service qui quittent la salle.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

3. Délibérations et amendements

Le président ouvre la discussion sur le règlement du PA. La parole n'est pas demandée, le règlement ne suscite pas de remarque particulière.

Une discussion générale à propos du projet émerge durant la discussion sur le règlement. Un commissaire souhaiterait que cette parcelle demeure non-construite. Un commissaire est d'avis que densifier les villes est important de manière à préserver les campagnes environnantes d'un mitage plus important. Un commissaire relève que le propriétaire a le pouvoir de construire sur cette parcelle dans tous les cas. La discussion devrait donc plutôt se centrer sur la modification du plan d'affectation.

Le président propose que la commission vote chapitre après chapitre le règlement, si une remarque devait être faite, alors nous prendrions le temps de développer.

3.1 La discussion est ouverte sur **les chapitres du règlement** :

Chap. 1 Généralité : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 2 Disposition : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 3 Zone d'habitation de faible densité : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 4 Zone Mixte : pas de remarque

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 5 Mesures de construction : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 6 Mesures d'aménagements extérieurs : pas de proposition d'amendement. Il est noté que le point 6.6 du règlement mentionne que la place de jeu est accessible au public. Ce qui va déjà dans le sens de ce que souhaitait les commissaires lors de la discussion avec la municipalité.

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 7 Mesures d'équipement : pas de proposition d'amendement. Un commissaire souhaite que lors de la construction du parc à vélo, celui-ci soit élaboré de manière à donner confiance à l'utilisateur et dissuader le vol.

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 8 Mesures de protection : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 9 Mesures d'économie : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 10 Délais de construction : pas de proposition d'amendement

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Chap. 11 Cas particulier et mise en valeur : pas de proposition d'amendement

- Accepté par 6 oui contre 1 non

Le règlement tel que présenté par la municipalité est accepté par 6 voix et 1 refus.

3.2 Le président ouvre la discussion sur **le Plan d'Affectation tel qu'amendé**. La parole n'est pas prise. Le président propose de voter le plan d'affectation PA tel qu'amendé :

- La commission accepte au vote le PA tel qu'amendé par 6 OUI contre 1 NON

3.3 Le président ouvre la discussion sur les propositions de réponses aux oppositions de l'enquête publique de 2017. La parole n'est pas prise.

- Un commissaire doute de la pertinence de l'affirmation de la réponse municipale à l'opposition du chiffre 5.1.2 selon laquelle il ne devrait pas y avoir d'impact quant à la perte de valeur des biens.

Au vu des documents à la disposition de la commission et des explications complètes reçues lors de la présentation, le président propose de voter en bloc les réponses aux **oppositions de l'enquête publique 2017 (point 5.1 du préavis)**.

- La commission accepte les réponses de la municipalité données aux oppositions de l'enquête publique de 2017 par 6 voix pour et 1 refus.

3.4 La commission passe à l'examen **du point 5.2 du préavis, concernant les oppositions et réponses de l'enquête publique de 2019** et ouvre la discussion en proposant de passer en revue les différents thèmes et d'intervenir lorsqu'il y a un commentaire ou une observation.

Thème 1 : Aménagement du territoire et densité

- Un commissaire souhaiterait qu'il n'y ait pas de construction du tout, alors qu'un autre estime qu'un coefficient IUS de 1,0 tel que proposé est un minimum.
- La commission réagit sur l'aspect sécuritaire et souhaite que la police soit plus présente ou utilise plus de moyens dissuasifs, malgré le fait que le commandant avait dit dans une précédente séance d'information, que la zone n'était pas une priorité pour les services de police.

Thème 4 : Affectation

- La commission souhaite que l'usage des bancs et des places de jeux qui seront installés par le propriétaire soient rendus disponible au public.
- Un commissaire estime que l'utilité incontestable de la présence de commerces aux rez-de-chaussées des bâtiments n'est pas suffisamment évidente dans le préavis.
- Deux commissaires suggèrent également de penser à des zones d'activités dans les étages.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Le président propose de voter l'ensemble des réponses de la municipalité au point 5.2 du préavis.

- Les réponses sont acceptées par 6 voix pour et 1 voix contre.

3.5 Le Président soumet au vote l'amendement Municipal qui consiste en l'ajout dans le plan du PA d'un accès au garage enterré au niveau du PEC 5.

- Celui-ci est accepté par 6 voix pour et 1 voix contre.

4. Vote final

La commission passe ensuite au vote final et c'est à 6 voix pour, 1 voix contre qu'elle accepte le préavis tel que présenté et tel qu'amendé.

La séance est levée à 23h30

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° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce,
- 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 PA « En Broye II » et son règlement ;
2. d'adopter la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce ;
3. d'adopter les propositions de réponses formulées par la Municipalité dans le présent préavis, y compris l'amendement, le Département étant chargé d'en assurer la notification conformément à l'article 43 LATC;
4. d'autoriser la Municipalité à entreprendre toute démarche pour mener ce projet à terme et, le cas échéant, à plaider toute instance si nécessaire.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 7-2020 soumettant l'adoption du plan d'affectation (PA) « En Broye II » et de la servitude de passage public à pied et pour la mobilité douce

Au nom de la commission :

M. Olivier Amblet, Président

M. Fabian SPOERRI, rapporteur