

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 04-2023**  
*sollicitant un crédit d'études de CHF 130'000.- pour les études du plan d'affectation (PA) «*  
*Galicien »*

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

Prilly, le 1<sup>er</sup> mai 2023

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° 04-2023 s'est réunie à Castelmont, le 25.04.2023, de 18h35 à 19h55, dans la composition suivante :

Aurélie BARBEY, confirmée présidente  
Florent HEROGUEL, confirmé rapporteur  
Jean-Michel PIGUET,  
Louis RIVIER,  
Eva TORTELLI,  
Jean-Jacques FAVRE,  
Margaux BRUNNER,

La Municipalité est représentée par Mr le Syndic Alain Gillièron accompagné de Mme Amina Ould Henia, cheffe du service urbanisme et construction.

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

Mme la Cheffe de Service rappelle le contenu du préavis en y ajoutant les éléments suivants :  
Le présent préavis sollicite un crédit d'étude de CHF 130'000.- pour l'élaboration du plan d'affectation (PA) « Galicien ». Ce périmètre fait partie du site stratégique « E1 : Prilly Sud-Malley-Sébeillon » identifié dans le Plan d'Agglomération Lausanne Morges (PALM), dans la continuité de Malley grâce au passage sous le futur viaduc menant à la Vaudoise Arena et la tour Tilia, et faisant le lien avec le reste du territoire de Prilly par la voie verte.

L'opportunité pour la commune de reprendre la conduite du projet pour la réalisation de ce plan d'affectation est possible grâce au fait que commune possède la large parcelle 896 qu'elle avait achetée au canton afin de réaliser la voie verte. Le canton avait vendu cette parcelle à bas prix dans l'optique que le terrain ne serait pas construit. La commune envisage de construire sur une petite portion de cette parcelle et devra reverser 50% de la plus-value générée par la vente des surfaces constructible au canton.

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 04-2023**  
*sollicitant un crédit d'études de CHF 130'000.- pour les études du plan d'affectation (PA) «  
Galicien »*

Des études ont été financées à partir de 2012 par le groupe Orllati, propriétaire de plusieurs parcelles. De 2016 à 2019, le canton a bloqué les futurs développements (moratoire ZIZA), puis la commune a débloqué la situation en 2019 grâce à des accords avec la DGTL (Direction Générale du Territoire et du Logement). Entre 2020 et 2023, les besoins communaux ont été précisés (par exemple voirie et centre de loisirs) et les travaux du tram ont débuté.

Le site en transformation présente de nombreuses contraintes telles que la division parcellaire complexe (12 propriétaires), les réseaux de canalisations, les équipements publics et techniques ou la préservation d'activités artisanales imposée par le canton. Les enjeux principaux sont la section 3 de la voie verte, la place du Galicien comme liaison avec le tram et la construction d'un bâtiment de tête.

Un échange entre les parcelles 884 (propriétaire privé) et 885 (ville de Prilly) est envisagé afin de déplacer la voirie sur un site moins stratégique, de pouvoir y ajouter un centre de loisir (le local actuel ne sera probablement plus disponible après la transformation du site) et offrir l'opportunité de construire un bâtiment similaire à Prilly Business centre en combinant les parcelles 885 et 887 (propriétaire privé) le long de la rue de Renens.

Le canton a autorisé la création de 25'000 m<sup>2</sup> de logement avec un cœur d'habitations le long de la voie verte et imposé 10'000 m<sup>2</sup> d'artisanat et 41'000 m<sup>2</sup> d'activité incluant le centre de loisir et le centre de quartier solidaire. Ces besoins entraînent une augmentation de la surface de plancher totale (Spd) à 92'160 m<sup>2</sup> et de l'indice d'utilisation du sol (iUS) de 2.17 à 2.35.

La taxe équipement communautaire communale s'élève à respectivement CHF 133.80.- et CHF 35.20.- par m<sup>2</sup> de logement et d'activité, pour un total estimé à CHF 4'312'428.- qui alimentera un fond destiné aux développements publics incluant la voie verte.

La municipalité est ambitieuse sur la durabilité incluant une certification SNBS Quartier, une réduction du stationnement ambitieuse, un indice canopée de 30%, la voie verte, l'amélioration des liaisons de mobilité douce et l'intégration de LUP.

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

- Un/une commissaire demande comment sont définies les activités artisanales ? *Ces activités incluent par exemple la menuiserie ou les activités de Sicpa, alors qu'une boulangerie est un commerce de proximité. Il s'agira d'activités d'artisanat compatibles avec les habitations à proximité.*
- Un/une commissaire demande la différence entre étude mobilité et étude trafic. *Il s'agit d'une erreur car il s'agit des études environnement et mobilité, respectivement.*
- Un/une commissaire demande quelles sont les garanties pour le remboursement des frais par les propriétaires. *Les propriétaires ont tous donné leur accord de principe en 2019 pour financer les études du PA, mais il n'existe à ce jour pas de garantie, les négociations devant encore être finalisées. La clef de répartition du droit à bâtir sera faite en fonction du droit au sol.*
- Un/une commissaire demande pourquoi la durée d'amortissement (chiffre 7 des conclusions du préavis) est de 10 ans. *Il s'agit vraisemblablement d'une erreur, la durée d'amortissement est de 1 an.*

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 04-2023**  
*sollicitant un crédit d'études de CHF 130'000.- pour les études du plan d'affectation (PA) « Galicien »*

- Un/une commissaire demande si le traitement des oppositions est inclus dans le budget. *Les oppositions ne coûtent rien à la commune étant traitées à l'interne, mais peuvent créer des délais.*
- Un/une commissaire demande quelles sont les divergences entre les propriétaires. *Certains propriétaires souhaitent vendre rapidement et d'autres souhaitent ralentir le processus. Ainsi, certains bâtiments seront réalisés plus rapidement que d'autres.*
- Un/une commissaire demande quel est l'intérêt de la commune pour l'échange des parcelles 884 et 885. *Le programme voirie / centre de loisir / équipement communautaire serait plus facilement réalisable dans la parcelle 884, à l'écart de la rue de Renens où l'accès des véhicules pourrait être limité par les voies de tram.*
- Un/une commissaire demande si le planning proposé n'est pas trop optimiste. *Le planning est raisonnable et en cohérence avec l'arrivée du tram prévue pour 2026. Il faut effectivement tabler plutôt sur 2025 que fin 2024.*
- Un/une commissaire demande quel est le processus de validation ? *Le PA doit être validé par la majorité des propriétaires, puis mis à l'enquête publique, attendre les oppositions dont les réponses seront incluses dans un préavis présenté au conseil. Enfin, le canton pourra valider après un vote positif au conseil communal.*
- Un/une commissaire mentionne qu'il serait opportun que les urbanistes privilégient des habitats denses en bordure de la voie verte pour éviter le morcellement avec de nombreux petits bâtiments.
- Un/une commissaire demande si la majorité des frais engagés sont des frais d'urbanistes. *En effet, c'est le cas.*

Lorsque l'ensemble des questions ont été posées, Mme la Présidente remercie Monsieur le Syndic et Madame la Cheffe de service qui quittent la salle.

### **3. Délibérations et amendements**

Dans l'ensemble, les commissaires ont été satisfaits de la présentation de la municipalité et ce préavis semble adapté pour valoriser au mieux les parcelles concernées. La commission émet les vœux suivants pour l'élaboration du PA:

1. De placer la durabilité et la dimension sociale comme un pilier central du plan d'affectation où des objectifs quantitatifs seront proposés.
2. De minimiser la surface construite sur la parcelle 896 afin de maximiser la surface de la voie verte et de créer des espaces de jeux et de verdure.
3. De privilégier la perméabilité piétonne et la cohérence des connexions avec les quartiers environnants.

Certains commissaires relèvent que le secteur se prête à un pourcentage de LUP plus élevé que le secteur du PA « Aux Flumeaux », qui, lui, est entièrement construit, et souhaitent que le règlement du futur PA « Galicien » aille dans ce sens.

Un amendement est proposé afin de modifier la durée d'amortissement de 10 à 1 an dans le point 7 des conclusions (probable erreur de la municipalité). Le point 7 amendé devient ainsi :

**Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 04-2023**  
*sollicitant un crédit d'études de CHF 130'000.- pour les études du plan d'affectation (PA) « Galicien »*

7. d'amortir ces dépenses complémentaires sur une durée de 1 ans par le débit du compte 3316.000.4200 Urbanisme & Constructions.

L'amendement est accepté à l'unanimité (7 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention)

#### **4. Vote final**

La commission passe ensuite au vote et c'est à l'unanimité (7 voix pour, 0 voix contre et 0 abstention) qu'elle accepte le préavis tel qu'amendé.

La séance est levée à 19h55.

#### **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° 04-2023
- 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'accorder le crédit d'études du Plan d'affectation (PA) « Galicien » de CHF 130'000.- ;
2. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
5. de valider une participation des propriétaires estimées à CHF 124 350.- ;
6. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
7. d'amortir ces dépenses complémentaires sur une durée de 1 ans par le débit du compte 3316.000.4200 Urbanisme & Constructions.

#### **Au nom de la commission :**

Aurélie Barbey, Présidente

Florent Héroguel, rapporteur