

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

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

Prilly, le 05.06.2025

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°12/2025 s'est réunie à Castelmont, le 5 juin de 18h30 à 21h30, dans la composition suivante :

Sébastien BARBEY, VER Président
Didier CALLMANDER, LCVL Rapporteur
Philippe CRETEGNY, PLR
Giovanni BATTAGLIA, PLR
Adélie GARIN, VER
Eva TORTELLI, PSIG
Vincent ZODOGOME, PSIG

La Municipalité est représentée par Monsieur le Syndic Alain GILLIERON, accompagné de M. Yan WENGER, chef de projet urbanisme et constructions.

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

Une présentation Power Point qui a été précédemment présentée aux collaborateurs et collaboratrices de la Commune est utilisée comme support pour informer de l'avancement du projet et de ces différents éléments.

M. le Syndic passe en revue les différentes caractéristiques de la zone PPA Viaduc, notamment l'avancée de la Tour Tilia et la reprise des travaux de Malley Phare. Il explique les normes de construction et d'aménagement.

Aménagements extérieurs

C'est un lieu privilégié pour le transit par beaucoup de personnes aux abords de la gare CFF. Les parcs seront très arborés, notamment autour de la Tour Tilia qui accueillera une place avec un pavillon géré par Insula SA, destiné à un restaurant.

La place de Malley Phare sera aussi repensée avec de la verdure maintenant que la station-service a été désaffectée.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Le chemin du Viaduc sera aussi revu pour accueillir les nouveaux utilisateurs du quartier. Les arrêts de bus seront repensés et intégreront une installation de recharge pour les bus électriques. Il y aura une mutualisation des places de parc entre les bâtiments. Ainsi les utilisateurs de la Tour Tilia bénéficieront des places non occupées dans le parking de Malley Phare.

Le planning intentionnel

Tilia Tower	été 2026
Malley Phare	début 2026 (mi-2026, un retard est probable, conséquence du dramatique accident).
Aménagements extérieurs	été 2026
Chemin du Viaduc	2028
Mise en service du Tram	début 2027 (dû au retard de livraison des trains, conséquence des inondations sur leur lieu de construction en Espagne)

Historique

Le préavis 11/2023 sollicitait un crédit pour des aménagements extérieurs de la zone. Il incluait un paragraphe qui expliquait que tous les propriétaires participent à l'aménagement des zones. Il décrit aussi la clé de répartition et les estimations des travaux prévus.

Aujourd'hui avec le préavis 12/2025, la Municipalité demande un crédit qui fait suite à ce préavis et qui permettra d'honorer les engagements acceptés par le Conseil Communal en 2023.

M. Wenger explique l'historique de la zone PPA Viaduc qui a commencé en 2018 avec une convention qui estimait les coûts des aménagements extérieurs de CHF 6.35 mio, à partager à parts égales entre les propriétaires (51%) et la Commune (49%). En 2022, une nouvelle estimation était de CHF 8.82 mio ce qui engendra des addenda à la convention de 2018.

Dans le préavis 12/2025, nous discutons uniquement des zones AMEX¹ A (Tour Tilia) et AMEX B (Malley-Phare) et non du chemin du Viaduc qui fera l'objet d'un préavis séparé prévu pour fin 2026. Au total, les aménagements extérieurs pour ces deux zones, à la charge de la Commune de Prilly, se montent à CHF 4'000'000.-.

La répartition des travaux se fera comme suit : Insula SA va s'occuper des travaux de la zone AMEX A, la Commune de Prilly du chemin du Viaduc et la SUVA des aménagements de la zone AMEX B.

Participation à la part supplémentaire de Lausanne

¹ Aménagements extérieurs

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

À la suite de l'augmentation des coûts entre 2018 et 2022, la Commune de Lausanne a refusé de payer sa part des augmentations. Après de multiples discussions avec Lausanne et afin de ne pas bloquer le projet et éviter trop de retard, la Commune de Prilly a décidé, d'entente avec Insula SA, que les frais liés à la ville de Lausanne seraient payés par la Commune de Prilly et par Insula, ce qui représente pour Prilly un montant de CHF 65'020.-.

Les surfaces CFF comprenaient un droit à bâtir de 550m². Suite à un concours qui a permis de mieux imaginer le lieu opportun pour un pavillon autour de la Tour Tilia, l'emplacement retenu s'est porté sur une parcelle en partie propriété d'Insula SA. Les CFF n'étant pas intéressés à construire un pavillon, le droit à bâtir a été vendu à Insula SA.

Finalement, Insula va construire un pavillon d'environ 450m² et céder 100m² de droit à bâtir à la Commune de Prilly. La Commune envisage de construire un petit pavillon de 100m² dont l'emplacement se trouvera vers le viaduc.

Cession de parcelles

Concernant la cession de la parcelle 876 (1'715m²) de Insula à la Commune de Prilly, se pose la question de l'entretien qui sera à la charge de la Commune. Les coûts ne sont pas encore chiffrés. Par mesure de sécurité, il n'est pas imaginable d'avoir une telle parcelle en mains privées. En cas de problème avec la personne propriétaire, cette dernière pourrait en couper l'accès ou en changer la nature. C'est pourquoi la Commune de Prilly a accepté la cession et en assumera l'entretien pour un usage public.

Tous les échanges de parcelles se feront sans achat ni vente entre les acteurs mais les honoraires de notaire pour les diverses cessions et inscriptions des servitudes sont estimées à environ CHF 80'000.-.

Suite à ces explications, les questions complémentaires suivantes sont posées par les commissaires :

Un.e commissaire demande si les tours sont conformes aux normes OPAM, notamment dû à la proximité des voies ferrées.

La Commune répond que toutes les études ont été faites et que les normes sont respectées.

Un.e commissaire souligne que la différence d'estimations entre la version de 2018 et celle de 2022 de CHF 2.5 mio représente un montant conséquent et voudrait connaître la cause de l'augmentation.

En 2018, le Bureau qui a fait l'estimation s'est basé sur le nombre de m² destinés aux aménagements extérieurs, qui ont connu des modifications importantes. Il s'est basé sur un espace, sans projet, plutôt minéral et non végétal, sans fontaine ni réelle qualité. Le projet qui est ressorti par la suite après le concours est de bien meilleure qualité.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Un.e commissaire demande si la taxe sur la plus-value est due et/ou s'il y a encore des coûts non prévus.

Non, la Commune n'est pas propriétaire et n'est pas concernée par une taxe sur la plus-value. La plus-value foncière est identifiée par le Canton et sera prise en charge par Insula SA dans le cadre de la Convention Badminton.

Un.e commissaire demande pourquoi la répartition est de 49% Commune de Prilly/51% acteurs privés et pourquoi ce n'est pas un 50/50 qui avait été décidé.

Cette répartition est le fruit d'une discussion avec Insula SA afin que la Commune n'ait pas la majorité. Le but de ne pas avoir la majorité permet de ne pas engendrer d'autres responsabilités.

Un.e commissaire demande quels mécanismes sont prévus pour couvrir et vérifier les coûts futurs malgré les 15% de réserve prévue.

Aucune facture n'est encore reçue à ce jour. La Commune a demandé des pointages réguliers et une facturation par étape. Pour le moment il n'est pas question d'audit spécifique. Insula SA a mandaté la société HRS pour les travaux et ce mandat porte sur un total en dessous du montant prévu. Il est souligné que le partenaire Insula SA est très sérieux et que les relations avec la Commune sont très satisfaisantes.

Un.e commissaire demande si un visuel du pavillon Insula existe qui pourrait être consulté.

Pour le moment non car l'enquête vient de se terminer. Cependant il est bien englobé dans la nature de l'espace avec une ossature bois et toiture végétalisée.

Un.e commissaire se demande quels seront les coûts du futur entretien de ces nouveaux espaces cédés à la Commune par Insula SA.

L'estimation est en cours mais ces coûts seront détaillés dans le préavis prévu pour les aménagements du chemin du Viaduc qui arrivera fin 2026.

Un.e commissaire se demande si Insula SA, en repoussant l'entretien de la zone AMEX A à la Commune de Prilly, n'est pas en train de se décharger au vu des larges zones de restauration prévues, zones qui pourraient engendrer beaucoup d'entretien.

La Commune de Prilly ne pense pas que les usagers seront irrespectueux. La Commune ne sera pas responsable de l'entretien du pavillon mais uniquement des espaces communs. La Commune souligne qu'Insula SA a déjà participé aux travaux de manière conséquente et la Commune est d'accord de prendre sa part pour l'entretien de la zone.

Un.e commissaire demande quel genre de restauration est prévue dans le pavillon

Cela sera connu lors de l'enquête publique, pour le moment c'est trop tôt. Le petit pavillon de la Commune aura plutôt une vocation culturelle, avec espace d'exposition et petite buvette en façade. Mais aujourd'hui rien n'est fixé et l'étude continue.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Un.e commissaire se demande si la surface du pavillon de la Commune est vraiment exploitable et s'il n'est pas trop petit.

Le projet est en gestation à la Commune, il faut attendre que le projet aboutisse et nous pourrons en discuter lors d'un préavis spécifique lié à ce pavillon en temps voulu.

Un.e commissaire constate beaucoup d'arbres dans les différentes présentations et en approuve leur quantité.

Nous devons faire confiance à l'entreprise responsable des plantations. Ces dernières contribueront à la création de la canopée et de zones d'ombres.

Un.e commissaire demande le détail de la charge liée au coût d'achat des arbres dans la part totale des travaux d'aménagement.

Ce détail sera donné le jour du Conseil car il doit être consolidé. Il existe un détail des coûts mais uniquement dans la convention de 2018. La Municipalité va regarder pour transmettre un détail des coûts, par catégories (arbres, mobilier urbain, fontaine, etc).

Un.e commissaire voudrait reclarifier le rôle de la commission et du préavis futur pour la zone viaduc.

Aujourd'hui on discute uniquement des AMEX A et AMEX B et non des aménagements mobilité douce, bus, etc du chemin du Viaduc.

Un.e commissaire demande pourquoi on parle de pavillon et non de bâtiment.

C'est effectivement un bâtiment mais c'est pour le dissocier des bâtiments principaux.

Un.e commissaire demande si les surfaces communales/périmètres communaux vont être modifiées suite à la cession des parcelles entre les partenaires.

Des discussions sont encore cours mais afin de ne pas devoir modifier le territoire communal entre Lausanne et Prilly, un tout petit échange devra être fait avec Lausanne.

Un.e commissaire demande comment l'accès des vélos vers le parking souterrain au nord de la tour Tilia sera réglé. Est-ce qu'ils vont tous traverser la place devant le pavillon communal ? Comment les flux seront réglés ?

La stratégie n'est pas encore définie mais elle est en réflexion. Les marquages au sol ne sont peut-être pas optimaux partout. Cette problématique pourrait faire l'objet de suggestion de la part de toutes personnes intéressées. En outre, les normes VSS sont très lourdes et le projet a été fait de manière à essayer de ménager tous les utilisateurs et utilisatrices.

Un.e commissaire demande combien de places vélos sont prévues dans la zone.

Au moins 300 places sur les surfaces liées à ce préavis mais au moins 500 dans la zone Malley en général.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

Un.e commissaire demande comment on s'assure de la qualité des travaux en donnant 51% à Insula SA.

La Commune assure que le travail effectué est de très bonne facture. La Commune établit un suivi des travaux avec les partenaires. Toutes les 6 semaines, une séance avec Insula SA est effectuée.

Un.e commissaire se questionne sur le pourcentage de 15% d'imprévus.

Ça aurait pu être 10% mais une précaution supplémentaire a été prise pour plus de rigueur. Le préavis est arrondi et c'est de coutume lors de montant de cette ampleur.

Un.e commissaire demande si des privés seront consultés dans le cadre du développement du pavillon Insula.

Il y a eu une phase consultative au début du projet. Comme c'est un projet privé, Insula n'a aucune obligation de suivre les demandes ou vœux spécifiques.

Un.e commissaire demande s'il est prévu d'installer des toilettes publiques dans la zone.

Oui

La Municipalité quitte la salle à 20h30.

2. Délibérations et amendements

Un.e commissaire souhaite faire confiance à la Municipalité. Le projet est clair et concis et la végétation est agréable et suffisante.

Un.e commissaire souligne que le projet est très intéressant et que les 2h d'explications étaient bienvenues. C'est un préavis très technique mais il ou elle souligne qu'on doit néanmoins se questionner sur la part des divers et imprévus qui est trop conséquente.

Un.e commissaire souligne que ce préavis entre dans la lignée des préavis liés aux grands projets de la Commune et qui nécessitent beaucoup d'investissement. Il ou elle félicite la Municipalité pour l'effort accompli pour les espaces verts et surtout pour le nombre d'arbres qui seront plantés dans ces zones.

Un.e commissaire est satisfait.e des aménagements extérieurs qui semblent généreux. La verdure est nécessaire surtout avec l'évolution des aléas climatiques qui ne vont pas s'améliorer. Ces aménagements correspondent à l'attente qu'il ou elle a d'un espace public. Il faudra néanmoins être attentif aux flux ou cheminement des piétons et de la mobilité douce. Il ou elle se questionne sur l'emplacement choisi, malgré un concours, du pavillon Insula.

Un.e commissaire remercie la Municipalité pour sa présentation qui était très complète et intéressante. Il ou elle se questionne également sur la question du pavillon Insula. Il devrait y avoir une réflexion pour que les emplacements soient complémentaires (piste de danse,

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

pavillon Insula et pavillon communal). Les espaces doivent restés accessibles et convenables pour toutes et tous. Il ou elle préfère avoir une marge de divers et imprévus plus généreux comme c'est le cas avec les 15% de ce préavis plutôt que de devoir voter une extension dans le futur.

Un.e commissaire insiste sur le fait qu'il est important de faire des espaces publics de qualité. Il ou elle est rassuré.e car ce préavis et le projet sont bien construits et semblent bien suivis. Il faudra prêter attention au flux et la mixité qui aura lieu dans la zone AMEX A. La Grange de Florissant de Renens pourrait être prise comme exemple pour le pavillon communal, avec des espaces au service de la population de Prilly. Il ou elle pense que la grande canopée contribuera à respecter certains objectifs du plan climat et aidera à atténuer les effets du réchauffement climatique. Le montant des divers et imprévus qui est un peu plus généreux que la normale est une bonne chose pour éviter les surprises et le projet semble très bien géré par la Municipalité.

Un.e commissaire salue l'effort et le travail de la Commune de Prilly pour le développement de ces AMEX. Il ou elle se réjouit de voir ces zones de verdure, d'échanges et de fêtes prendre vie. Le quartier de Malley est un projet de grande ampleur qu'il ou elle voit comme une chance pour le développement de notre Commune.

La commission formule les vœux suivants pour ce préavis :

- Qu'une attention particulière soit portée à la gestion des flux, notamment piétons et cyclistes versus personnes "stationnaires" (familles, enfants qui jouent, piste de danse, etc) sur la partie des espaces extérieurs mais aussi aux véhicules sur le chemin du Viaduc., cela afin de garantir la sécurité et la participation à l'espace public de toutes et tous.
- Qu'une attention particulière soit portée à la complémentarité et la mixité sociale sur les lieux, notamment un équilibre entre les différents types de points de restauration, la cohérence avec la piste de danse, le pavillon communal, avec le niveau de bruit pour les appartements, un accès inclusif à tous les lieux, etc.

Amendement

Un.e commissaire, considérant que l'arrondi à la hausse proposé par la Municipalité est trop élevé, propose un amendement pour que le préavis soit révisé afin d'arrondir la partie 3.1 du préavis à CHF 3'970'000.- au lieu de CHF 4'000'000.-.

La commission passe ensuite au vote de l'amendement et c'est à **4** voix pour, **0** voix contre et **3** abstentions qu'elle accepte l'amendement tel que présenté.

3. Vote final

La commission passe ensuite au vote sur le préavis tel qu'amendé et c'est à l'unanimité qu'elle accepte le préavis tel que présenté.

Rapport de la commission chargée de préavis sur le préavis n° 12/2025

sollicitant un crédit de CHF 4'145'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc » et aux cessions des parcelles 872, 876 et 21082 et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics, ainsi que la validation des cessions de terrains et droits à bâtir entre la Commune de Prilly, Insula SA et la Commune de Lausanne

La séance est levée à 21h30.

4. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes

Le Conseil communal de Prilly

- vu le préavis municipal N°12-2025,
- 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 de CHF 4'115'020.- pour la participation de Prilly à la réalisation des aménagements extérieurs du plan partiel d'affectation (PPA) « Viaduc », aux échanges de fractions de parcelles et à l'élaboration puis l'inscription des servitudes relatives à l'accès de la population aux espaces publics ;
2. d'accepter la cession gratuite de 100 m2 de surface de plancher déterminante (SPd) de la part d'Insula SA, pour la réalisation future d'un pavillon communal ;
3. d'accepter la cession gratuite d'env. 1'715 m2 de la parcelle 876 appartenant à Insula SA ;
4. d'accepter la cession gratuite de la parcelle 21082 appartenant à la Commune de Lausanne ;
5. d'accepter de céder gratuitement env. 285 m2 de la parcelle 872 à Insula SA, pour la réalisation de son pavillon Little Tilia ;
6. d'autoriser la Municipalité à prendre tous les engagements imposés par le projet du préavis, en vue de sa mise en œuvre ;
7. de financer ces dépenses complémentaires par la trésorerie courante et/ou l'emprunt ;
8. de prendre note que la charge d'intérêt et d'amortissement, en 2027, sera de l'ordre de CHF 164'200.-.

Au nom de la commission :

Sébastien Barbey, Président Didier Callmander, rapporteur