

**Préavis N° 04-2023
au Conseil communal**

sollicitant un crédit d'études de CHF 130'000.- pour les études du plan
d'affectation (PA) « Galicien »

Date proposée pour la séance de Commission :

**25 avril 2023 à 18h30
Bâtiment B, salle 1**

Délégué de la Municipalité : Alain Gillièron

Prilly, le 4 avril 2023

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Le présent préavis sollicite un crédit d'études de CHF 130'000.- pour l'élaboration du plan d'affectation (PA) « Galicien ».

2. Contexte

Le secteur du Galicien est situé au sud de la ville de Prilly. Il est bordé au nord-est par l'avenue de la Combette et le quartier des Flumeaux, à l'ouest par la route des Flumeaux et au sud par la route de Renens.

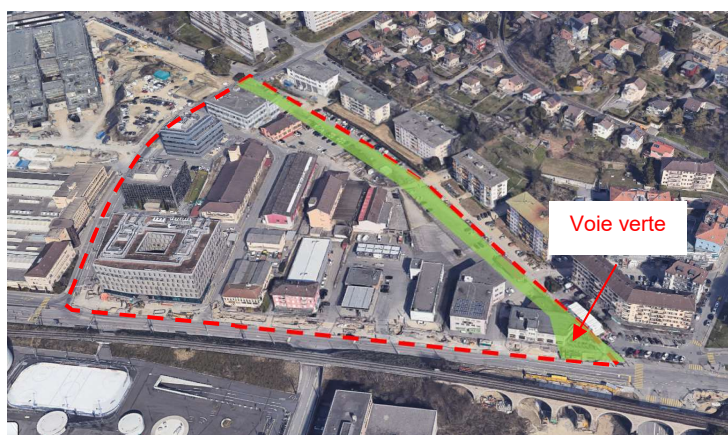
Historiquement cette poche était destinée aux activités industrielles et artisanales, mais le site est déjà en partie transformé en faveur d'activités tertiaires et commerciales, essentiellement le long des routes des Flumeaux et de Renens.

Des surfaces libres entièrement destinées au stationnement, sans qualité d'aménagement, caractérisent également le site.

Depuis 2012 le projet de PA est piloté par Prilly, avec le soutien technique du bureau d'Urbanisme GEA et financé par un propriétaire majoritaire.

De 2016 à 2019, le Canton a gelé les planifications comprenant de l'activité afin de définir une stratégie de gestion des zones industrielles et artisanales (ZIZA).

En regard des critères détaillés ci-après, tels que les contraintes du site (nombre de propriétaires, chantiers simultanés, etc.), l'évolution du cadre légal (problématique des zones d'activités industrielle et artisanale), les besoins de la Ville en termes d'équipements publics (programme de la voirie et du centre de loisirs), ainsi que de projets majeurs (voie verte, tram, etc.), la Ville souhaite financer elle-même les études du PA et refacturer aux divers propriétaires leur part selon une clé de répartition qui sera établie.



Périmètre du PA « Galicien »

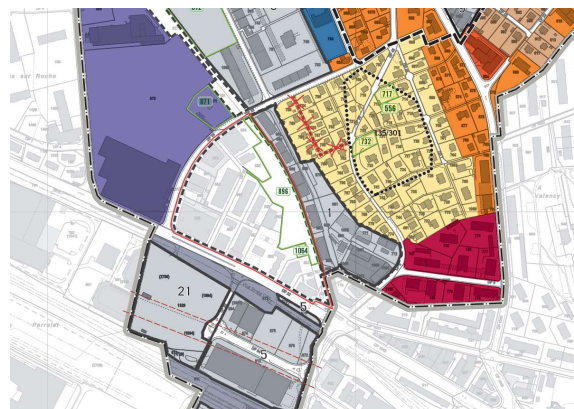
2.2 Règlementation communale en vigueur

La poche industrielle du Galicien est encore soumise aux règles du RPE du 15 décembre 1951 et est affectée en zone industrielle. Elle n'a pas été traitée dans le cadre du Plan général d'affectation (PGA) afin de permettre son développement par le biais d'un plan d'affectation.

Ce périmètre fait partie du site stratégique E1 : Prilly-Sud – Malley – Sébeillon, identifiés dans le Plan d'agglomération Lausanne Morges (PALM).



Zone industrielles RPE 1951



Périmètre du PA Galicien sorti du PGA

3. Projet de PA « Galicien »

3.1 Contraintes et enjeux

Contraintes de base :

- Le site est en transformation avec les travaux du tram sur la route de Renens et un arrêt en entrée de quartier « Le Galicien ». La connectivité du flux piéton avec le quartier est un point important ;
- Avec 12 propriétaires, le parcellaire est complexe, notamment en termes de convergence d'intérêts des différents acteurs ;
- Le sous-sol comprend une multitude de réseaux et de canalisations, ce qui rend difficile l'intégration des espaces publics (voie verte / place du Galicien) ;
- Des équipements publics et techniques sont nécessaires tels qu'une voirie adaptée aux besoins de la Ville en évolution et un bassin de rétention dimensionné à l'échelle du quartier ;
- Le site devra se développer par phases tenant compte des différents chantiers en cours et des volontés de développement des 12 propriétaires ;
- Le plan d'affectation doit respecter les planifications supérieures, notamment par la préservation d'un potentiel d'activité et d'artisanat imposé par le Canton.

Enjeux du PA « Galicien » :

Les enjeux principaux du site sont :

- La voie verte, parc public majeur et liaison de mobilité douce nord-sud à l'échelle de la Ville ;
- La place du Galicien (séquence 4 de la voie verte) constitue la liaison du quartier avec le tram ;
- L'entrée de quartier est à marquer par l'implantation d'un bâtiment emblématique (traitement et hauteur) ;
- La gestion centralisée des stationnements et la limitation de la circulation.

3.2 Etat foncier

Le foncier est marqué par un important fractionnement parcellaire appartenant à plusieurs entités différentes, réparties comme il suit :



n° parcelle	propriétaires	surface parcelle
880		4'083 m²
881		1'109 m²
882		1'813 m²
884		2'773 m²
885	Prilly la commune	1'588 m²
886		2'061 m²
887		1'821 m²
889		1'788 m²
890		4'193 m²
892		1'063 m²
893		1'011 m²
894		1'766 m²
895		1'490 m²
896	Prilly la commune	7'780 m²
904		1'747 m²
907		1'363 m²
928	Prilly la commune	362 m²
1064	Prilly la commune	361 m²
1071	Prilly la commune	494 m²
1905		511 m²
DP 35	Prilly la commune	1'290 m²
état au 12 janvier 2017		TOTAL 40'467 m²

3.3 Affectations et densité

3.3.1 Validations cantonales

Bien que considéré comme une poche d'activité à maintenir, en 2019 le Canton a autorisé l'introduction de 25'000 m² de logements afin de permettre de faire vivre la voie verte.

Ce dernier impose également le maintien de 10'000 m² d'activités artisanales sur le site :

- Logements : 25'000 m²
- Activités : 41'000 m²
- Commerces : 9'000 m²
- Artisanat : 10'000 m²

Pour un total de : 85'000 m² / IUS 2.17

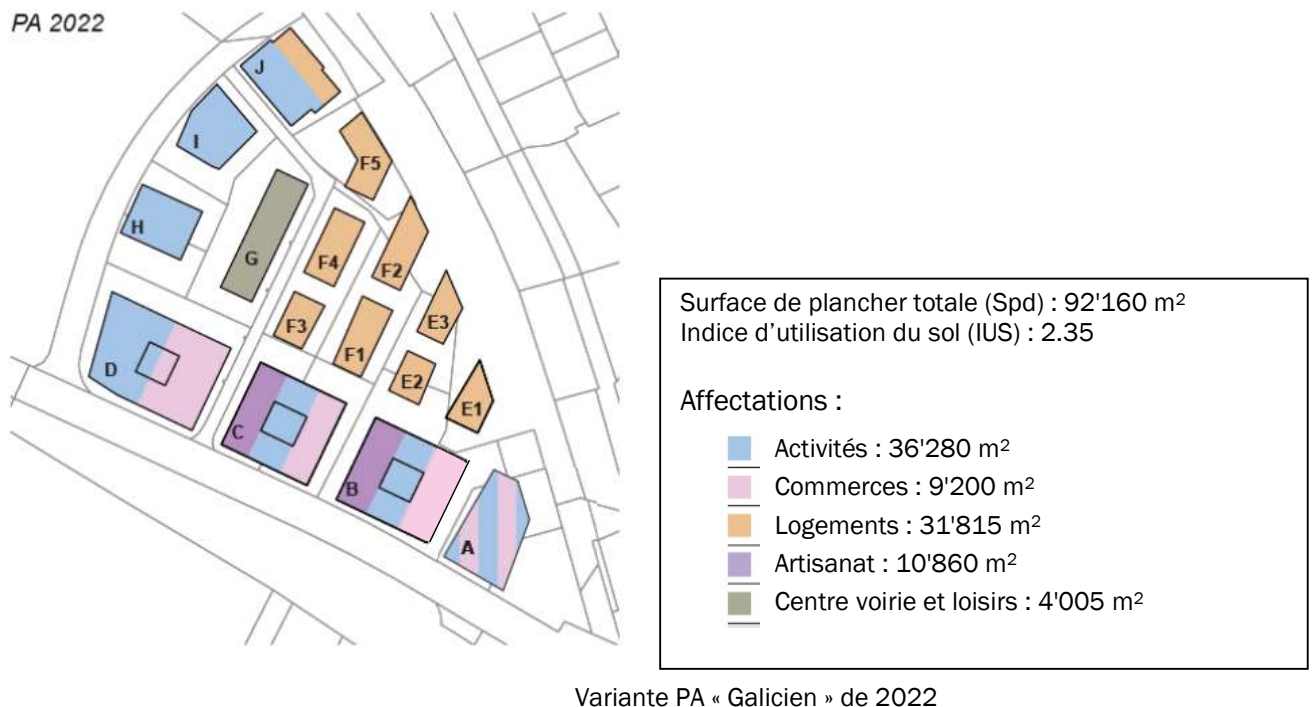
3.3.2 Besoins communaux

Au vu de la croissance de la population et des différents développements, de l'état de la voirie et celui du centre de loisirs, et la volonté de développer l'offre en matière de culture, des études de faisabilité ont permis d'identifier un besoin de 4'005 m² en termes d'équipements publics. Ces besoins viennent en plus des affectations autorisées par le Canton.

3.3.3 Etat actuel

Tenant compte des informations ci-dessus, et sur les recommandations de la Commission consultative d'urbanisme, la Municipalité a pris les orientations suivantes :

- Augmenter la densité de 2.17 à 2.35 (augmentation de 7'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd)), afin d'englober le programme public et d'augmenter la proportion de logements ;
- Préconiser un bâtiment emblématique en entrée de quartier d'environ 8 à 10 niveaux ;
- Dégager une place généreuse, marquant la fin de la voie verte ;
- Planifier des parkings contenus sous l'emprise des bâtiments, afin de privilégier la pleine terre.



4. Planning

Bien que le développement de ce plan d'affectation perdure depuis 10 ans, son entrée en force devient urgente, d'une part pour permettre la construction d'un nouvel équipement public (voirie et centre de loisirs) et de l'autre pour permettre la réalisation de la voie verte d'ici à 2026-27. Une légalisation du plan est souhaitée pour fin 2024.

5. Durabilité

Le Plan d'affectation « Galicien » vise :

- Une certification SNBS Quartier qui remplace le label Site 2000 watts. Avec ce nouveau label, l'amélioration durable des caractéristiques du quartier est plus importante et l'accent est mis sur la protection du climat. Les critères ESG (Environnemental, Social et Gouvernance) jouent un rôle central ;
- L'application du taux de réduction du stationnement ambitieux ;
- Un indice canopée de 30 % ;
- Des aménagements paysagers de qualité tels que la voie verte ;
- L'amélioration des liaisons et d'accessibilité de mobilité douce ;
- L'utilisation de matériaux biosourcés ou à faible énergie grise ;
- Le recours au Chauffage à distance (CAD) 3 tubes ;
- La mise en conformité avec le nouveau cadre légal (bruit, pollution, etc.) ;
- L'introduction de logements d'utilité publique (LUP).

6. Aspects financiers

6.1 Dépenses et revenus du projet

6.1.1 Taxe sur le financement de l'équipement communautaire communal

Depuis 2016, la Municipalité taxe toute augmentation de capacité constructive supérieure à 500 m² générée par la mise en vigueur d'un plan d'affectation. Les taux actuellement applicables sont de CHF 133.80 par m² de logement supplémentaire et de CHF 35.20 par m² d'activité supplémentaire.

Pour ce plan d'affectation, la taxe est estimée à environ CHF 4'312'428.-.

6.2 Tableau financier

Le PA « Galicien » est un projet complexe, qui a des interactions avec la future voirie, le centre de loisirs et la voie verte. Un processus de valorisation des droits à bâtir des parcelles du PA est en cours d'études. Il permettra de préciser les participations des différents propriétaires. Une négociation avec ces derniers aura lieu prochainement.

Au stade des études, les participations sont estimées au prorata des droits à bâtir octroyés. La part des études de Prilly est évaluée à CHF 5'650.-. Celle des autres propriétaires à CHF 124'350.-.

Conformément à l'offre reçue du bureau GEA (cf. annexe), ainsi qu'aux exigences légales, notamment en matière de consultation publique et de respect des normes environnementales (mobilité, bruit, pollution, etc.), le montant total des études est détaillé dans le tableau ci-dessous.

Un crédit d'études de CHF 130'000.- est demandé par le préavis N° 4-2023, avant déduction de la participation des propriétaires pour CHF 124'350.-.

La dépense nette pour la ville de Prilly est de CHF 5'650.- (CHF 130'000.- ./ CHF 124'350.-).

Postes	Montant
	(en CHF TTC)
Honoraires urbanistes	80 000.00
Etude mobilité	5 000.00
Etude trafic	9 000.00
Démarche participative	16 000.00
Frais de géomètre, servitudes	16 000.00
Divers 5 %	4 000.00
Total études	130 000.00
Remboursements des propriétaires	-124 350.00
Récapitulation	
Dépenses cumulées	130 000.00
Remboursements cumulés	-124 350.00
Charge nette prévisible pour la ville de Prilly	5 650.00

6.3 Incidence financière

Budget d'investissement	Total	2023	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Dépenses (objet du préavis)	130 000	65 000	65 000			
Subventions	0					
Participations ou autres	-124 350		-124 350			
Total investissements net	5 650	65 000	-59 350			

Paramètres de base

Durée d'amortissements	1
Année début de l'amortissement	2025
Année bouclage du préavis	2025
Taux d'intérêts moyen	1.50%

Budget de fonctionnement		2023	2024	2025	2026	2027
<i>Montant en CHF arrondis</i>						
Charge d'intérêts	3909.000-4200		1 000	100		
Charge d'amortissements	3316.000-4200			5 650		
Attribution au fds d'équipement comm.	3818.000-4200			4 312 400		
<i>Total charges fonctionnement</i>			1 000	4 318 150		
Autres taxes de remplacement	4309.000-4200			-4 312 400		
<i>Total revenus fonctionnement</i>				-4 312 400		
<i>Total charge de fonctionnement net</i>			1 000	5 750		

Conclusion

Le PA « Galicien » est l'un des projets les plus complexes en termes de :

- foncier et de multitude de propriétaires ;
- d'équipements publics communaux ;
- de projets majeurs tels que la voie verte, le tram et la place du Galicien ;
- de potentiel d'activité et d'artisanat à maintenir dans la poche du Galicien.

Le développement de ce site stratégique vient dans la continuité de celui du secteur de Malley, faisant ainsi le lien avec le reste du territoire de Prilly, notamment par le biais de la voie verte.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères, Messieurs les Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Prilly

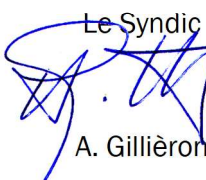
- vu le préavis municipal N° 04 -2023,
- ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- considérant que ledit objet a été régulièrement porté à l'ordre du jour,

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 10 ans par le débit du compte 3316.000.4200 Urbanisme & Constructions.

Ainsi adopté par la Municipalité dans sa séance du 3 avril 2023

Au nom de la Municipalité

 Le Syndic A. Gillieron		 La Secrétaire I. Neuhaus Alghisi
---	---	--

Annexe :

- Offre bureau GEA