

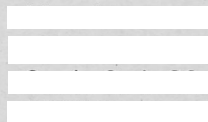
Municipalité

Votre contact :

Amina Ould Henia / eco

Ligne directe : 021 622 72 71

E-mail : urbanisme@prilly.ch



Réf. 42.07.27.05 / 2018

Prilly, le 27 juin 2018

Plan de quartier (PQ) "En Broye II" - Réponse et détermination Municipale

Monsieur,

Par le présent courrier la Municipalité de Prilly souhaite, d'une part, apporter des éléments de réponse aux motifs de vos oppositions et, d'autre part, vous communiquer sa décision concernant la suite à donner au projet du PQ "En Broye II".

Réponses aux opposants**1. Densité élevée, volumétrie en rupture avec le bâti existant**

Le site du PQ "En Broye II" fait partie des dix sites stratégiques identifiés par le Canton déjà dans le cadre des PALM 2007 et 2012. Ce pôle de développement économique, inscrit en "Site F: Route de Cossonay", est appelé à se développer en quartiers denses et mixtes parallèlement au réaménagement de la RC 251 (rte de Cossonay) qui accueillera une ligne de bus à haut niveau de service (cf. PALM 16, Volume A, Rapport de projet, page 188).

La densification et la mixité développées dans le PQ s'inscrivent dans la politique de développement des centres cantonaux (cf. Plan directeur cantonal PDCn, Mesure B11). Le projet de PQ favorise la mixité des affectations par la création d'une zone mixte d'habitation de moyenne densité et d'activités tertiaires le long de la RC 251a (cf. PDCn, Mesure B33).

Le PQ "En Broye II" est inscrit dans le PALM 2016 comme mesure non engagée, avec léger retard. Cela ne veut pas dire que le projet doit être repoussé, mais qu'il devra simplement être approuvé préalablement par le Canton.

La densité humaine du plan de quartier, 200 habitants-emplois/ha (he/ha), est en dessous de la densité de référence de 250 he/ha fixée par le PALM 2016. La Municipalité a toutefois décidé, avec l'accord du Canton, de ne pas l'augmenter étant donné les densités environnantes plus basses. L'indice d'utilisation du sol (IUS) de 1 est en dessous de celui de 1.25 fixé par le PALM 16.

Pour information, un IUS de faible densité est supérieur à 0.4, mais inférieur ou égal à 0.6. Celui de la moyenne densité est supérieur à 0.6, mais inférieur ou égal à 1 (cf. directive Normat).

Pour information également, dans le futur règlement communal, Plan général d'affectation (PGA), les parcelles qui longent la RC 251 seront affectées en zone de moyenne densité A, avec un IUS de 1 également.

Nous rappelons que ce plan de quartier est en cours d'étude depuis une dizaine d'années durant lesquelles 7 variantes de projet ont été présentées aux riverains. Parmi ces variantes, certaines présentaient des immeubles de moyenne hauteur avec des percées visuelles, d'autres de faible hauteur tapissant le terrain, et d'autres encore avec des volumes plus allongés. Toutes ces variantes ont été rejetées par les riverains.

Suite au mécontentement des habitants du périmètre et aux 34 oppositions reçues, la Municipalité de Prilly, par l'intermédiaire de son Syndic, a sollicité le Service du développement territorial (SDT) pour tenter de baisser l'IUS à 0.85. La réponse du SDT a été négative (cf. courriel du SDT, annexe 1). Dans un second temps, le Syndic a sollicité la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement. Madame de Quattro a également répondu par la négative, rappelant qu'un effort a déjà été consenti, puisque la densité requise pour ce secteur devrait être de 250 he/ha et l'IUS de 1.25 (cf. courrier, annexe 2).

Les volumétries de 2 zones, dont les densités sont différentes, ne peuvent être que distinctes. L'aménagement d'une zone mixte, plus dense, à proximité de la RC 251 est un des objectifs du PQ.

Sur les dernières variantes présentées, la Commune a pris le parti de concentrer les surfaces de planchers du bâti projeté sur la RC 251 pour, d'une part, dégager un espace arborisé de qualité au centre et, d'autre part, s'éloigner de 41 m des façades et de 33 m des terrasses des bâtiments existants.

2. Perte de vue, d'ensoleillement et de valeur du bien immobilier

Que ce soit à l'achat ou à la location d'un bien, l'immutabilité de son environnement n'est pas acquise. Les droits de construction d'une parcelle ne sont donc pas garantis, pas plus que le droit d'avoir une vue dégagée et un ensoleillement sans obstacles, en particulier en milieu urbain.

Ce sont les règlements et normes suisses qui organisent les dispositions des constructions (distances entre bâtiments, aux limites de propriétés, etc.).

Sans obligation légale, les constructeurs peuvent toujours essayer de limiter les désagréments occasionnés par un nouveau bâti, sans péjorer sa capacité constructive. C'est ce que la Commune tente de faire depuis une dizaine d'années, en vain.

Quant à la perte de valeur de vos biens, nous ne voyons pas comment cela peut être le cas du fait que vos droits à bâtir ne diminuent pas. Au contraire, nous estimons qu'un bien situé dans une centralité en développement, avec une très bonne desserte de transports publics et des activités à proximité, ne peut que prendre de la valeur.

De plus, l'activité du garage sera supprimée pour laisser place à un parc arborisé en plein sol et un PQ avec une affectation de logements et d'activités, plus en adéquation avec le caractère résidentiel prédominant du quartier.

3. Augmentation du trafic, diminution de la sécurité routière

Les besoins privés en places de stationnement pour les véhicules nécessaires à l'exploitation des nouveaux bâtiments sont estimés à env. 188 places conformément à la norme suisse applicable (cf. SN 640.281). Au stade de l'enquête publique de construction, le nombre exact de places de parc sera précisé, selon la part et le type d'activités projeté. Ces places de parc seront réalisées en souterrain, hormis celles pour les visiteurs et les personnes à mobilité réduite qui pourront être implantées à ciel ouvert dans l'espace collectif.

Les nouvelles constructions génèrent quelques 1'300 véhicules /jour. Répartis sur le réseau routier, ils n'engendrent nulle part des effets supérieurs à 2 à 3% sur la rte de Cossonay et 3 à 4% sur la rte de Broye. Ce qui est considéré comme peu nuisible à l'échelle du quartier (cf. rapport Transitec de mai 2017).

L'accès au site se fera par la rte de Broye. La desserte de la zone mixte sera assurée par une contre-allée qui vient rejoindre l'accès du garage. Malgré la démonstration de la faisabilité d'un accès par la rte de Cossonay, la Direction générale de la mobilité et des routes s'est montrée catégorique sur le refus d'un tel accès, se basant sur les articles 5 et 32 de la Loi sur les routes (LRou) : «Les accès directs depuis les routes du réseau de base principal doivent être limités au strict nécessaire et ce afin de garantir les impératifs de sécurité et de fluidité du trafic sur ces axes» (cf. rapport du SDT du 24 mars 2017).

Concernant la sécurité routière sur la rte de Broye, et plus précisément celle liée à la priorité de droite, non respectée au niveau de la sortie du périmètre, la Commune a entrepris plusieurs améliorations durant l'année écoulée. Un panneau d'attention signalant la priorité de droite a été posé fin 2017 en sens descendant et les deux seuils au niveau du croisement seront rehaussés d'ici peu. Si ces aménagements s'avéraient inefficaces en termes de perception du danger, puisque les normes en vigueur sont totalement respectées, le Canton accepterait d'ajouter à la sortie du PQ un céder le passage.

Contrairement à ce qui est avancé, l'augmentation du nombre de véhicules sortants ne diminuera pas la sécurité. Au contraire, il contribuera à améliorer la situation. Plus une priorité de droite est usitée plus elle sera respectée.

4. Abattage d'arbres

Tous les arbres localisés dans la zone de parc seront préservés, notamment le bosquet à l'Est et le groupement d'arbres à l'Ouest du périmètre. Ceux par contre qui se situent dans les deux poches résiduelles (vers les parcelles 287 et 310) devront être abattus pour permettre, d'une part, la réalisation du PQ (PEC 4, 12 et contre-allée) et, d'autre part, le développement du projet routier de bus à haut niveau de service (BHNS). Ces arbres, au nombre de 10, seront compensés par 18 autres d'essences majeures au niveau du parc. Ce dernier sera réalisé en même temps que les constructions adjacentes (cf. art. 6.5 Parc paysager du règlement du PQ).

5. Servitudes de passage et de parc public

En termes de droit public, la Commune doit garantir l'accès et les équipements collectifs d'un plan de quartier, afin d'assurer sa légalisation. Dès lors, de nouvelles servitudes sont nécessaires et d'autres sont à adapter.

Les servitudes qui permettront l'accès au PQ, les cheminements piétons et la création du parc, sont toutes décrites dans la convention signée par les propriétaires des parcelles 140, 285, 284, 310, 287 et 289. Les travaux de construction, de réhabilitation périodique (réfections des revêtements de surface) et d'entretien courant (nettoyage, balayage, déneigement, éclairage, etc.) des accès, espaces publics et parc sont à la charge des propriétaires.

La renégociation des droits et charges des biens-fonds existants (exemple répartition des frais d'entretiens courants) incombe aux propriétaires privés (fonds dominants et servants), qui pour l'intérêt général se doivent de trouver un nouvel accord entre eux. Ce dernier point relevant du droit privé, la Commune ne peut intervenir à ce niveau.

6. Réponse à la pétition de 2015

Les chapitres développés ci-dessus répondent largement aux questions et revendications des 205 signataires de la pétition du 8 juillet 2015.

Variante Association des riverains du PQ En Broye

Le 25 mai dernier, la Commune a rencontré l'Association des riverains du PQ En Broye, qui a développé une nouvelle variante, ainsi que les représentants des signataires du courrier du 30 avril 2018, qui s'opposent à cette dernière.

Le but de cette séance était d'avoir d'une part une présentation de la variante et d'autre part d'écouter les arguments des deux parties (cf. PV de la séance, annexe 3)

Les partisans de la variante de l'association sont au nombre de 9 propriétaires habitant le périmètre du PQ. Ceux qui s'y opposent sont au nombre de 18 habitants du périmètre du PQ.

Variante Commune / Bureau Pezzoli & Associés Architectes

Suite aux 34 oppositions reçues et à la vive émotion que le plan de quartier a suscité lors de la mise à l'enquête publique, la Municipalité a pris la décision de le retirer.

Partant du principe que la densité ne peut être baissée, la Commune et le bureau Pezzoli & Associés Architectes ont étudié une variante alternative qui permet de minimiser l'impact volumétrique généré par les formes longilignes du PQ. Ces études ont été amorcées avant même de recevoir la variante de l'association.

Six immeubles de forme compacte sont projetés sur un socle entièrement enterré côté intérieur. Le rez inférieur donnant sur la rte de Cossonay est affecté à de l'activité et les 5 niveaux supérieurs à de l'habitation. Le dernier niveau est traité en attique, avec des décrochements sur les côtés Nord et Sud.

La modification du projet par la création d'îlots permet de diminuer fortement l'impression de masse. En effet, les multiples césures créées sur la hauteur totale des constructions projetées ainsi que les attiques contribuent vivement à cette sensation de dégagement.

La végétation est introduite dans les interstices entre bâtiments et recouvre les toitures des activités au rez inférieur, ce qui augmente la présence visuelle de verdure.

La desserte de ces bâtiments se fait par une contre-allée accessible par la rte de Broye.

Un parc de qualité en pleine terre constitue le cœur vert de PQ et crée un espace tampon entre les deux zones de faible densité et mixte (cf. plan et coupe, annexe 4).

Décision de la Municipalité concernant le PQ En Broye II

Suite à l'analyse de la variante proposée par l'association, la Municipalité estime que celle-ci ne fait pas l'unanimité. Si elle permet de dégager la vue pour les habitants des étages supérieurs, elle pénalise ceux des étages inférieurs puisque l'espace entre constructions est fortement réduit.

Elle est en contradiction avec les principes du PQ mis à l'enquête publique, dès lors qu'elle s'étale sur toute la parcelle et ne permet pas la création d'un parc de qualité en pleine terre, étant donné que toutes les zones vertes sont aménagées sur dalles.

La circulation prévue entre les deux zones d'habitation péjore la zone de parc calme.

L'éclatement des volumes sur le terrain induit la création de surfaces techniques multiples (parking, caves, installations techniques, etc.) plus complexes que dans la version initiale.

Néanmoins, la Municipalité remercie vivement l'association pour le travail de qualité qui a été réalisé. L'historique de leur démarche montre que l'exercice n'est pas simple au vu des intérêts divergents des propriétaires. Comme mentionné plus haut, la Commune en est à sa 7^{ème} version.

Dès lors et compte tenu des arguments qui précèdent, la Municipalité de Prilly, dans sa séance du 25 juin 2018, a pris la décision d'adapter le plan de quartier retiré pour permettre la réalisation de la 8^{ème} variante, développée par la Commune et le Bureau Pezzoli & Associés Architectes, décrite ci-dessus (cf. plan et coupe, annexe 4).

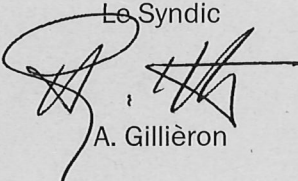
Le projet est susceptible d'être encore affiné. Dès que la variante sera finalisée, un dossier de plans et une maquette seront mis à disposition de la population, pendant l'enquête publique. Le service technique se tiendra à disposition pour donner les explications nécessaires.

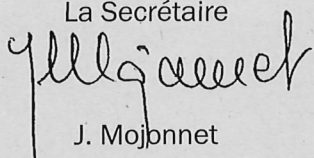
La 8^{ème} variante du plan de quartier et le projet de construction seront soumis à l'enquête publique relativement dans les mêmes délais, permettant ainsi aux propriétaires de s'assurer de la cohérence du règlement et du projet d'architecture.

En date du 15 juin courant, l'Association des riverains du PQ En Broye a sollicité la Municipalité pour l'organisation d'un vote permettant de départager les 2 projets de manière légitime (variante association et nouvelle proposition de la Commune). Tenant compte de tout ce qui précède, la Municipalité ne souhaite pas s'engager dans cette démarche. En effet, elle estime avoir entrepris, durant ces 10 dernières années, tout ce qui est en son pouvoir pour essayer de contenter les riverains. Il est temps à présent d'aller de l'avant avec ce projet. A ce titre, nous estimons notre présent courrier comme suffisamment détaillé et explicite.

En vous remerciant de l'attention portée à notre détermination, nous vous prions de croire, Monsieur, à l'expression de nos salutations distinguées.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

A. Gillièron

La Secrétaire

J. Mojonnet

Annexes :

- Annexe 1 : courriel du SDT
- Annexe 2 : courrier de Mme de Quattro
- Annexe 3 : PV de la séance du 25 mai 2018
- Annexe 4 :

plan

et

coupe