

Procès-verbal

Séance :	Présentation et discussion autour de la variante 2, proposée par l'association active dans le secteur du PQ En Broye II
Date :	25.05.2018, 15h00 à 16h30
Distribution :	Aux personnes présentes, Municipalité
Auteur :	Mme Ould Henia
Participants :	Association des riverains du PQ En Broye : Mme. Guzman M. Aegerter Au nom des propriétaires du PQ En Broye, signataires du courrier du 30.04.18 : M. De Bernardis M. Volpi La Commune de Prilly: M. Gilliéron, Syndic. Uniquement en début de séance Mme Ould Henia, Cheffe de service UC
Création/Révision :	28.05.2018
Annexes :	Plans, coupe et photos de la variante objet de la séance - Photos des variantes 1 et 3

Introduction

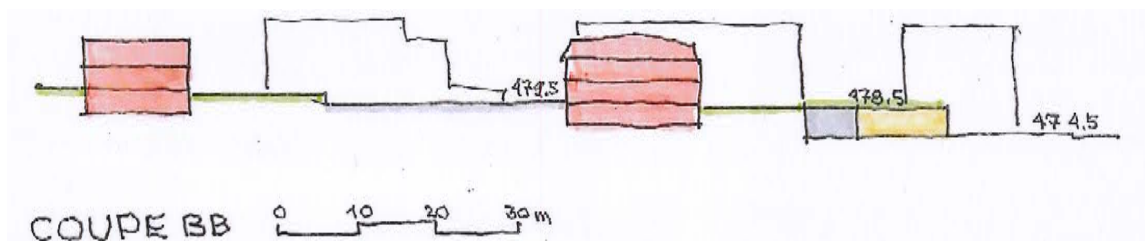
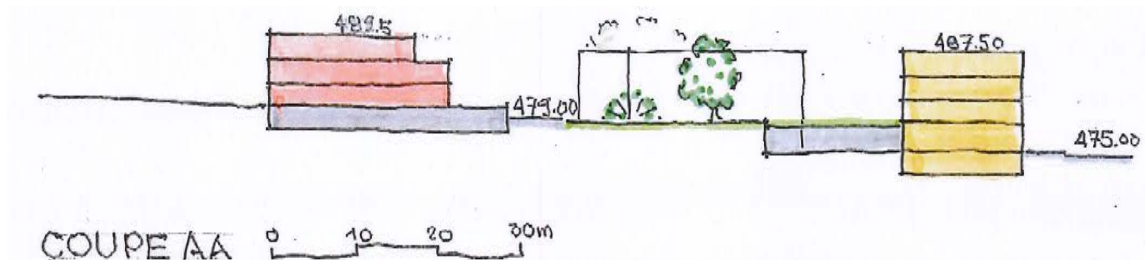
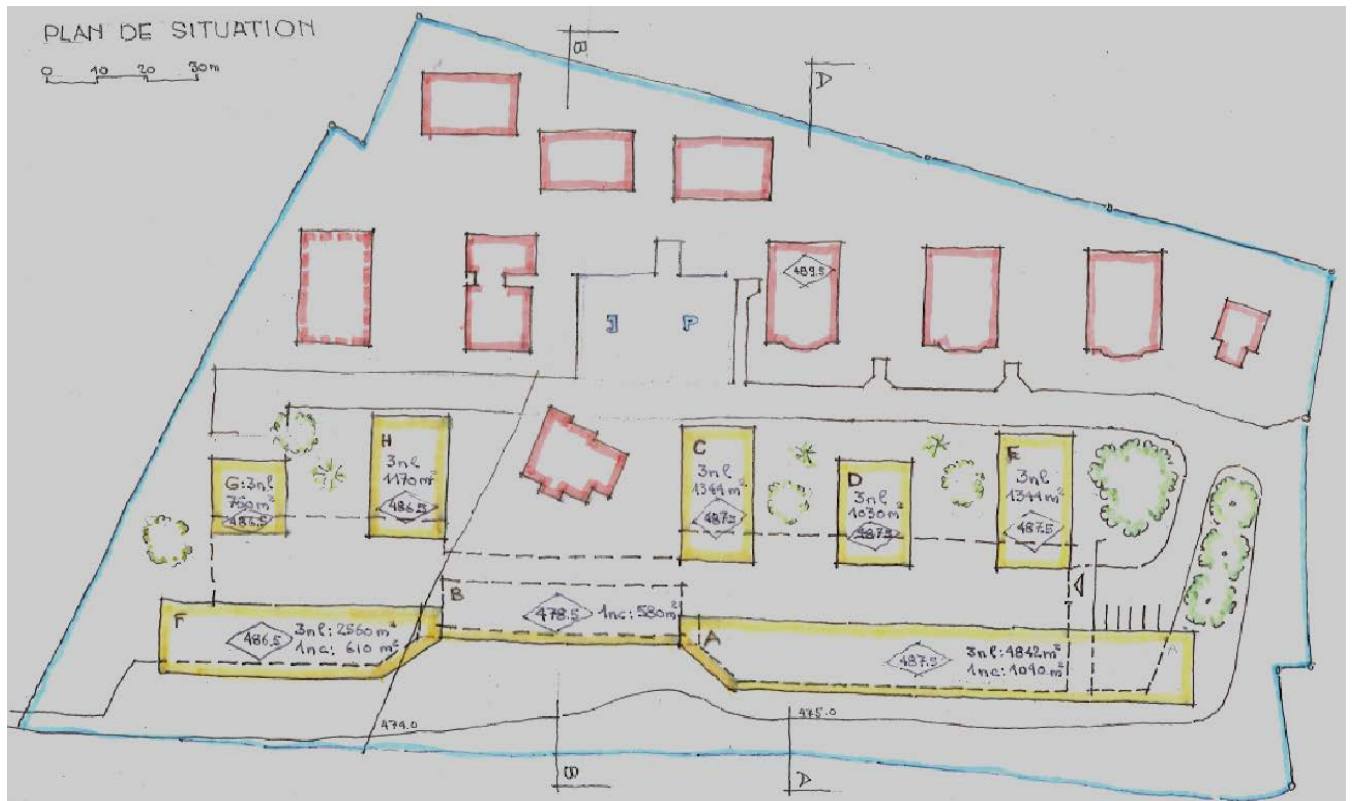
Intervenants	Contenu
M. Gilliéron	Ouvre la séance, souhaite la bienvenue aux personnes présentes. Confirme que la variante mise à l'enquête publique a été retirée, et qu'une autre variante est en cours d'étude. Dans l'intervalle, la Commune a reçu la proposition de l'association, qui sera discutée en séance, néanmoins, aucune décision ne sera prise à ce stade. Rappelle la suite de la procédure: Un procès-verbal sera rédigé et envoyé aux personnes invitées. Par la suite la Municipalité prendra une décision quant à l'orientation à donner au PQ En Broye II. Cette décision sera communiquée aux propriétaires par courrier. La variante retenue sera de nouveau soumise à l'approbation du Canton et remise à l'enquête publique. Quitte la séance, suite à d'autres obligations.
Mme Ould Henia	Rappelle que le but de cette séance est de donner la possibilité à

	l'association de présenter sa variante, pour que les deux parties présentes puissent s'exprimer.
Mme Guzman M. Aegerter	Remercient le syndic pour le retrait de la variante mise à l'enquête publique et pour avoir baissé la densité de 1.25 à 1. Soulignent que depuis 2007 plusieurs variantes ont été présentées aux propriétaires. Le problème principal du PQ est la hauteur des volumes. Un délégué a été désigné par PPE, lotissement ou quartier dans le but de trouver une entente et de pouvoir communiquer rapidement entre propriétaires. La variante 2 a été votée par les participants. <u>Descriptif de la variante :</u> La variante développe 2 volumes longs de 4 niveaux côté rte de Cossonay, dont les rez sont affectés à de l'activité et les 3 niveaux supérieurs aux logements (A, F). Entre A et F se développe un volume B de 1 niveau, affecté à de l'activité. Derrière ces volumes, sont projetés 5 immeubles de 3 niveaux (C, D, E, G, H) consacrés au logement et de typologie similaire au bâti existant. Ces bâtiments sont implantés dans les prolongements des intervalles entre les bâtiments existants, leur ménageant un dégagement visuel vers le sud. D'autre part l'altitude des bâtiments C, D, E, F, G, H est de 486,50 m soit 3 m de moins que les bâtiments 5 à 8, soit environ un étage. Les bâtiments les plus hauts du plan de quartier restent donc les bâtiments 5 à 8 avec une altitude de 489,50 m. La desserte se fait par la voie existante au nord et l'accès au parking se situe entre les volumes A et E. La contre-allée est supprimée ainsi que le parc. Cf. plans et photos annexés. La suppression de la contre-allée et des parcs au sud des bâtiments A, B, F sont motivés par des considérations esthétiques et urbanistiques. En effet si l'on considère : - le passage de 4 à 6 voies de la route de Cossonay (idem place St-François) - le fait qu'au sud il y a déjà une desserte pour la station d'essence - l'ajout d'une voie de circulation et des parcs dans le cadre du plan de quartier Résultat 8 pistes de circulation entremêlées de circulations piétonnes et de parcs. L'association propose la création d'un ouvrage absorbant phonique directement en bordure des voies de circulation et qui délimiterait un espace public accueillant une piste cyclable en site propre, la circulation piétonne, un abri pour l'arrêt de bus digne de ce nom, un espace piétonnier arborisé, du mobilier urbain, ... Cette zone piétonne permettrait une certaine convivialité terrasse d'établissement public, fontaine, bancs publics ombragés, ... et un accès agréable au commerce et aux entrées des immeubles d'habitations A et F. La hauteur d'étage du rez commercial (3,50 m) permet l'accès à des

	véhicules de livraison et de service. Le parcage destiné à la zone commerciale est souterrain directement derrière chaque commerce. Des containers enterrés pourraient être implantés côté Est à proximité de l'entrée du parking souterrain. Cette variante, selon la maquette, a été choisie par 9 propriétaires (habitants du périmètre du PQ) sur 22 participants. Le plan proposé est une suggestion de travail permettant de ménager les riverains les plus touchés par le projet situés sur Renens. Il diffère légèrement de la maquette.
M. De Bernardis M. Volpi	Estiment que la variante 2 ne représente pas tous les propriétaires, puisqu'ils n'ont pas participé aux séances de travail. Le vote selon eux n'est pas légitime et représentatif de la majorité. Ils font remarquer qu'une bonne partie des membres de l'association n'habitent pas le périmètre du plan de quartier. Les volumes (C, D, E, G, H) sont trop proches de la zone de villa, par endroits ils sont à 8 m des terrasses. Ils ont formulé leur refus de la variante par un courrier signé par 18 propriétaires (sur un total de 34 habitants du périmètre du PQ). Remercient le syndic pour le retrait de la variante mise à l'enquête publique et l'étude d'une variante alternative avec percées visuelles.
Mme Ould Henia	Confirme que la densité ne peut être baissée en dessous de 1. Et ce malgré les négociations du syndic avec le département. La lettre de de la Cheffe du Département du territoire et de l'environnement l'atteste.
Tous	M. Aegerter fait remarquer que sur la maquette la distance entre les façades des bâtiments projetés et ceux existants est de 17 m soit à un mètre près la distance comprise entre les bâtiments 6, 7, 8. Mme Guzman remet à Mme Ould Henia un historique des démarches entreprises, une liste des personnes ayant participé, ainsi qu'un tableau récapitulatif du résultat des votes. Ces documents visent à démontrer que le processus est légitime et démocratique. M. De Bernardis y figure parmi les riverains ayant souhaité attendre le nouveau projet de la Commune. Les participants échangent autour de la variante 2, mais également autour de variantes 1 et 3, développées également par l'association. Voir photos jointes. La variante 3 est celle qui conviendrait le plus à MM. Volpi et De Bernardis, puisque plus éloignée du bâti existant et présentant des percées visuelles. Néanmoins, elle reporte le problème plus loin, puisque les volumes très allongés sont proches cette fois des propriétaires côté Renens et rte de Broye Est. Les participants demandent à voir le projet en cours d'étude par la Commune et le bureau Pezzoli & Associés Architectes. Mme Ould Henia précise que ce qui est présenté n'est pas la version définitive, quelques ajustements sont encore nécessaires et qu'à ce stade, aucune décision n'a été prise. Il s'agit de 6 volumes de 6 niveaux côté rte de Cossonay, avec des percées visuelles de 13 à 15 m et 37 m (percée au niveau la parcelle 286). La distance entre ces immeubles et ceux déjà construits est de

	31 m. MM. Volpi et De Bernardis approuvent le projet, qui répond plus à leurs attentes. Pour pouvoir conclure, chacun résume son point de vue sous forme d'arguments.
M. De Bernardis M. Volpi	1. Estiment qu'un bâtiment de 3 niveaux à 8m de distance a le même impact qu'un bâtiment de 12 niveaux à 32m de distance (en considérant un angle de 45) La proximité est plus nuisible que la hauteur (vis à vis de balcons, bruits, cheminées...etc.), 2. Cette variante bétonne l'ensemble de la parcelle, et rend impossible la plantation d'arbres. Le parc proposé perd en qualité, du fait du manque d'espace au sol (espaces engazonnés sur dalle de parking), 3. Pensent que la faisabilité de cette variante est irréaliste. Beaucoup de routes sont à créer, les installations techniques sont multipliées, nombreuses excavations...etc., 4. Ont hâte qu'un projet se développe, vu toutes les nuisances générées par l'activité du garage, 5. Valident le projet développé par l'architecte et la Commune, qui leur convient parfaitement.
Mme Guzman M. Aegerter	1. Estiment que la variante 2 résout la problématique de la hauteur en respectant les altitudes du plan actuel par le passage de 5 à 3 niveaux hors niveau commercial. Ce qui minimise l'impact sur les constructions existantes en comparaison avec les gabarits posés lors de la mise à l'enquête publique, 2. Soulignent que les volumes sont en adéquation avec la typologie existante, plutôt que les deux entités massives proposées au départ, 3. La solution proposée protège du bruit (pas d'effet tunnel) et ménage une vue lointaine, 4. Elle montre qu'il est possible de réaliser un ensemble d'immeubles qui respecte la densité sans introduire une rupture d'échelle volumétrique du tissu bâti existant, 5. Propose une séparation entre le trafic automobile, le trafic cycliste et le trafic piéton et crée un espace piétonnier arborisé et convivial.
Mme Ould Henia	Remercie les participants pour cette séance cordiale. Transmettra le procès-verbal aux participants pour approbation. Rappelle que la décision municipale sera communiquée sous peu, après examen de toutes les variantes.

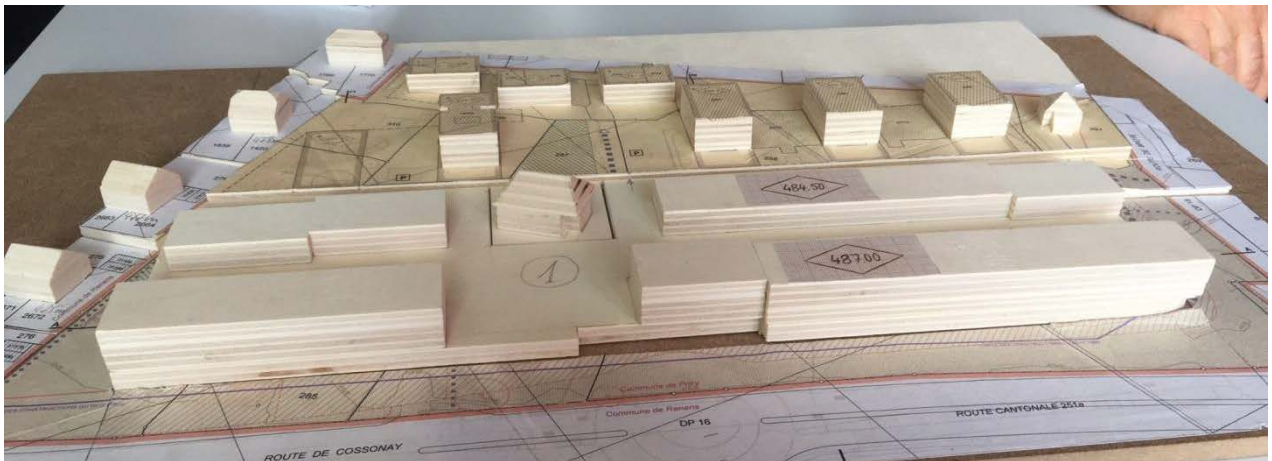
Variante 2 objet de la séance: plan, coupes, photo



Variante 2 (Objet de la séance)



Variante 1



Variante 3



Variante développée par la Commune et le bureau Pezzoli & Associés Architectes
(Version février 2018)

