

## **Rapport de la Commission d'Urbanisme de la Commune de Romanel-sur-Lausanne**

### **Préavis Municipal N° 45/2014**

#### **Plan Partiel d'Affectation "Le Village"**

La Commission d'Urbanisme s'est rassemblée le 21 octobre, le 27 octobre et le 4 novembre 2014 en différentes compositions pour discuter et étudier entre ses membres et avec des membres de la Municipalité le plan partiel d'affectation (PPA) de village. Pendant le processus de préparation du PPA, de 2007 à 2014, la commission a été consultée à plusieurs reprises par la Municipalité.

L'utilisation du sol du centre du village de Romanel est actuellement régie par le PEP (Plan d'Extension Partiel) "Romanel-Village" datant du 5 février 1986. Il est alors plus que temps qu'on adapte l'affectation des zones et la mesure de l'utilisation du sol aux exigences du canton spécialement en vue de la densification demandée.

Les membres de la CUR ont porté une attention particulière sur le Règlement du Plan Partiel d'Affectation, annexe 3 du préavis. La Municipalité a su convaincre la CUR du bien-fondé de tous les points du règlement. La commission tient à mentionner les points suivants :

- 4.9 1 "respect de la forme traditionnelle des "maisons de village": des petites lucarnes séparées les unes des autres peuvent être autorisées par la Municipalité
- les balcons sont couverts et ne peuvent s'avancer au plus que jusqu'à l'aplomb d'extrémité de l'avant-toit, avec dérogation possible par la Municipalité
- 5.3 2 les piscines extérieures d'une surface de plus de 16 m<sup>2</sup> sont entièrement enterrées
- 6.8 interdiction du stationnement prolongé à ciel ouvert des caravanes, conteneurs, roulottes ou autres constructions mobiles, sans autorisation communale.

Concernant la question de l'aménagement des routes et du trafic motorisé, plus spécialement pour le chemin du village et la RC401, le PPA nous reporte aux études faisant partie du SDNL et relève que "Les dispositions de la Loi cantonale sur les routes sont réservées" (2.3 4).

La CUR se réjouit spécialement de l'obtention des nouvelles servitudes privées de passage public à pied et à cycles. Ces servitudes sont d'une importance majeure pour la mobilité douce en prévision du développement futur vers le nord de la commune

Quelques points particuliers du règlement peuvent certainement faire l'objet de discussions. Il faut malgré tout un cadre clair pour sauvegarder la qualité du noyau historique de Romanel, organiser et réglementer l'évolution de son urbanisation et principalement la densification de l'habitat.

Nous constatons que le règlement donne la possibilité à la Municipalité de régler, cas par cas, et d'autoriser des exceptions. Cela permettra d'assouplir certains principes au cours de la durée de la validité du PPA estimée de 15 à 20 ans.

La Commission d'Urbanisme prend acte du Règlement Communal concernant la taxe mise à la charge des propriétaires en contribution du financement de l'équipement communautaire. La taxe se justifie par la plus-value du bien-fonds.

Quelques membres de la CUR habitent et sont propriétaires dans la zone du présent projet de PPA village. Ce cas a été débattu lors de la séance du 4 novembre de la CUR, et a abouti à la conclusion que ces membres n'étaient pas contraints de se récuser, en l'absence de revendications particulières dans ce présent rapport.

La procédure de l'enquête publique du PPA a engendré un nombre d'oppositions relativement restreint. Ceci découle probablement de l'information préalable offerte à la population et aux propriétaires.

La Commission d'Urbanisme prend acte des conciliations permettant le retrait de la plupart des oppositions.

Concernant l'opposition de Christian Stoll la CUR s'aligne sur la proposition de réponse de la Municipalité et propose de lever l'opposition.

Concernant l'opposition de Suzanne Sesini Marmillod, la CUR s'aligne aussi sur la proposition de réponse de la Municipalité et propose de lever l'opposition.

Concernant l'opposition de la Fondation Delafontaine, la CUR est informée des discussions qui ont eu lieu entre la Municipalité et la Fondation Delafontaine en rapport avec l'opposition déposée par celle-ci. Il en résulte que les projets des deux parties ne sont pas à un stade d'avancement suffisant pour déterminer précisément quelles surfaces seront nécessaires à la Fondation et à la Commune et quelles pourraient être les synergies entre les deux projets. Par conséquent et au vu de la suggestion de la Fondation Renée Delafontaine, il est décidé d'approuver le PPA "Le Village" à l'exclusion des parcelles nos 195, 196 et 197, celles-ci devant faire l'objet d'une planification ultérieure, lorsque les projets y relatifs seront mieux définis. Le texte ci-dessus peut désormais valoir comme réponse à l'opposition formulée par la Fondation Renée Delafontaine.

En conséquence, la Commission d'Urbanisme du Conseil communal propose d'amender les conclusions 2 et 3 du préavis municipal de la manière suivante :

#### **Amendements – nouvelles formulations**

2. de lever les oppositions formulées à l'encontre du projet de PPA « Le Village », lors de l'enquête publique qui a eu lieu du 17 janvier 2014 au 17 février 2014 et lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet 2014 au 11 août 2014 et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le préavis municipal no 45/2014, sous réserve de la réponse à l'opposition de la Fondation Renée Delafontaine précisée ci-dessus.

3. d'adopter le PPA « Le Village » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 17 janvier 2014 au 17 février 2014 et modifié lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet 2014 au 11 août 2014, à l'exception des parcelles nos 195, 196 et 197.

Les amendements proposés ont été élaborés par Me Alain Thevenaz, docteur en droit, avocat spécialisé FSA en droit de la construction et de l'immobilier.

Compte tenu de ceci, l'opposition formulée par la Fondation Renée Delafontaine à l'encontre de PPA "Le Village" peut être levée.

Au vue de ce qui précède, la Commission d'Urbanisme à l'unanimité vous invite, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux, à prendre les décisions suivantes :

### **LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE**

- vu le Préavis municipal No 45/2014 adopté en séance du 6 octobre 2014, amendé par décision du Conseil communal du 20 octobre 2014;
- oui le rapport de la Commission d'urbanisme;
- oui le rapport de la Commission des finances;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

### **d é c i d e**

1. De prendre acte de la conciliation avec les opposants et du retrait des oppositions et de prendre acte des réponses de la Municipalité aux observations et remarques
2. de lever les oppositions formulées à l'encontre du projet de PPA « Le Village », lors de l'enquête publique qui a eu lieu du 17 janvier 2014 au 17 février 2014 et lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet 2014 au 11 août 2014 et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le préavis municipal no 45/2014, sous réserve de la réponse à l'opposition de la Fondation Renée Delafontaine précisé en haut.
3. d'adopter le PPA « Le Village » et son règlement, tels que soumis à l'enquête publique du 17 janvier 2014 au 17 février 2014 et modifié lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet 2014 au 11 août 2014, à l'exception des parcelles nos 195, 196 et 197.
4. d'adopter le Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du Plan Partiel d'Affectation "Le Village", sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne;
5. d'octroyer à la Municipalité tous les pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance, dans le cadre du processus de légalisation du PPA "Le Village";
6. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Pour la Commission d'urbanisme :

Annick Delapierre

Eric Eggen

Jean-Jacques Fayet

François Morier

Franck Vock

Pierre Villard

Lothar Helm, Président et rapporteur

Romanel, le 10 novembre 2014