

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

### **Préavis Municipal N° 71/2016**

#### **Plan de Quartier Pré Jaquet**

En date du 15 février la commission d'urbanisme ainsi que la commission des finances ont assisté à une séance d'information donnée par la Municipalité en présence de M. Blanc d'Urbaplan. Le 23 février la commission d'urbanisme a examiné le préavis ainsi que le règlement et a élaboré une liste de questions. Lors de la 3<sup>ème</sup> réunion, le 1<sup>er</sup> mars, les représentants de la Municipalité et M. Auer ont répondu à nos questions et donné des explications à notre entière satisfaction.

Le quartier de Pré Jaquet est actuellement, à part le quartier du Raffort, le seul quartier constructible dans un bref délai sans implication des problèmes suite à la LAT, la loi sur l'aménagement du territoire. Dans ce plan de quartier (ci-après PQ) il est prévu de créer des logements pour environ 500 habitants au maximum. Les objectifs recherchés avec la création de ce PQ sont clairement définis (page 2 du préavis).

Le quartier est subdivisé en trois aires – l'aire de construction, l'aire de mouvement et l'aire de dégagement. Le règlement joint au PQ définit clairement les affectations, mesures et dispositions des différentes zones.

Nous tenons à mentionner quelques points discutés :

- Les plantations: le règlement prévoit la conservation des plantations existantes qui n'entrent pas en conflit avec les constructions prévues. Les plantations nouvelles seront à réaliser avec des arbres d'essences indigènes; sont spécialement mentionnés un minimum de 10 arbres fruitiers à haute tige. La Municipalité doit veiller, lors de l'octroi du permis de construire, à l'arborisation harmonieuse sur toute l'aire de dégagement.
- Développement durable: Selon l'article 6 du règlement, la Municipalité incite les propriétaires, lors des projets de construction soit au plus tard lors de la mise à l'enquête publique des bâtiments, à effectuer sur le plan énergétique une étude comparative des différentes variantes de production de chaleur. De toute façon, le canton oblige la commune à faire une planification énergétique territoriale dans le cadre de l'élaboration des PDLi et PDCom.
- Eclairage de l'aire de mouvement: Au stade du PQ l'éclairage n'est pas encore défini. Il sera spécifié dans la convention d'équipement que la Municipalité négociera avec les propriétaires. Le bureau Betelec étudie actuellement la question de l'équipement de l'éclairage public et l'éclairage de Pré Jaquet sera conforme aux résultats de cette étude.
- Mobilité douce: Le passage central nord-sud ainsi que la place au sud du bâtiment 2 bénéficient d'une servitude de passage public pour piétons, mobilité douce et service public. Selon le PDLi et le PDCom le passage nord-sud du quartier fait partie d'un passage pour la mobilité douce. L'aménagement de cette zone est actuellement en discussion dans le cadre de la convention d'équipement.
- Sortie du parking souterrain: Selon l'article 7.3 al. 2 du règlement, au terme de la construction de l'ensemble du quartier, l'accès nord au garage collectif doit être fermé. La construction sera considérée comme terminée lors de la délivrance du permis

d'habiter. Dans une convention entre les propriétaires et la Commune de Romanel une charge foncière que la commune peut engager en cas de non-fermeture a été fixée.

- Etapes de construction: Dans la convention entre les propriétaires et la Commune de Romanel il est convenu que la réalisation du PQ Pré Jaquet devra se faire en trois étapes successives, en coordination avec les aménagements routiers.
  - 1<sup>ère</sup> étape:** Les bâtiments 4 à 7 au nord du quartier pourront être réalisés dès la mise en vigueur du PQ. Il y aura une desserte provisoire pour les véhicules vers le nord du chemin de la Source.
  - 2<sup>ème</sup> étape:** Construction des bâtiments 3, 8 et 9 à l'intérieur du quartier. L'accès à ces bâtiments pourra provisoirement se faire à la fois par le nord et/ou par le sud, chemin du Brit. Cette 2<sup>ème</sup> étape pourra être réalisée au plus tôt 3 ans après l'approbation définitive et la mise en vigueur du PQ. Elle pourra intervenir avant l'échéance du délai de 3 ans si la réalisation du carrefour du Lussex intervient également moins de 3 ans après l'approbation du PQ. Cette 2<sup>ème</sup> étape pourrait se réaliser simultanément avec le carrefour du Lussex.
  - 3<sup>ème</sup> étape:** La 3<sup>ème</sup> étape relative aux bâtiments 1, 2 et 10 pourra être réalisée au plus tôt cinq ans après l'approbation définitive du PQ si le carrefour du Lussex n'est pas aménagé d'ici cette date. Dans le cas d'un début de construction en parallèle avec l'aménagement du carrefour du Lussex une solution transitoire doit être établie, par exemple une installation de barrière/feu comme au carrefour du Raffort. La réalisation de la 3<sup>ème</sup> étape est également liée à la construction du passage sous voie à la gare de Romanel (ch. du Brit). L'aménagement de ce passage est actuellement étudié par la Municipalité.

Pendant l'enquête publique 2 observations et 4 oppositions ont été déposées. Trois oppositions ont été retirées après conciliation. La conciliation de la 4<sup>ème</sup> opposition a échoué. La Municipalité propose au Conseil de lever cette opposition.

La Commission d'urbanisme prend acte de la convention concernant la taxe relative à l'équipement communautaire. La taxe encaissée s'élèvera à 3'237'888.-- Frs, un montant qui permettra de couvrir une partie des dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal.

Conclusion de la Commission d'urbanisme: La Commission constate que le quartier Pré Jaquet offre à la commune de Romanel une opportunité unique de développement. Il serait possible de construire dans ce quartier central de la commune des logements, des activités commerciales non dérangeantes et des activités pour les jeunes de Romanel conformément aux objectifs définis dans les planifications du PALM et du SDNL. Le nouveau quartier est très proche de la gare et sera bien intégré dans les tracés de la mobilité douce. A part le quartier du Raffort les autres territoires en planification comme par exemple le Brit sont actuellement en zone agricole et subissent les problèmes liés à la LAT.

Au vue de ce qui précède, la Commission d'urbanisme à la majorité de ces membres vous invite, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux, à prendre les décisions suivantes :

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

- vu le Préavis municipal No 71/2016 adopté en séance du 8 février 2014;
- ouï le rapport de la Commission des finances;

- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour;

### d é c i d e

1. d'adopter le Plan du Quartier « Pré Jaquet » qui a été soumis à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin, et à l'enquête publique complémentaire du 11 novembre au 11 décembre 2015.
2. d'adopter les modifications des Domaines Publics DP 47, DP 48 et DP 65, soumises à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015.
3. d'adopter les nouvelles servitudes personnelles de passage public à pied et mobilité douce, à pied, mobilité douce, services et place, et d'usage d'une place écopoint, soumises à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015.
4. de prendre acte de la conciliation avec les opposants et du retrait des oppositions.
5. d'adopter la réponse à l'opposition formulée lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 8 mai au 7 juin 2015 et lors de l'enquête publique complémentaire ayant eu lieu du 11 novembre au 11 décembre 2015, telle que proposée dans le présent préavis.
6. de prendre acte des réponses de la Municipalité aux observations et remarques.
7. 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 de Quartier « Pré Jaquet ».
8. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance, dans le cadre de l'application, ou de tout litige consécutif à l'adoption du PQ « Pré Jaquet ».
9. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives nécessaires à l'avancement de ce dossier.

Pour la Commission d'urbanisme :

Jean-Yves Chapuis



Eric Eggen



François Morier

Annick Delapierre



Jean-Jacques Fayet



Pierre Villard



Lothar Helm, Président et rapporteur

