

# **Rapport de minorité de M. le Conseiller François Morier, membre de la commission d'urbanisme de la Commune de Romanel-sur-Lausanne**

**Préavis Municipal N° 71/2016**

**Plan de Quartier Pré Jaquet**

C'est le 15 février dernier, lors d'une séance commune avec la commission des finances ainsi que des représentantes des promoteurs, que la Municipalité, en présence de M. Blanc d'Urbaplan, a informé la CUR du détail de ce préavis.

Lors de sa séance plénière du 23 février, la commission a discuté du préavis, ainsi que des règlements et les autres documents remis par la Municipalité lors de la séance précédente. Suite à cela une série de questions a été transmise à la Municipalité.

Le 1<sup>er</sup> mars, lors d'une troisième réunion, à laquelle le soussigné n'a pas pu participer, les représentants de la Municipalité, accompagnés de M. Auer, sont passés au travers des réponses aux questions, ceci à la satisfaction des membres présents de la CUR.

Suite à cela, le rapport de la CUR a été élaboré. Il a ensuite été partagé par e-mail et affiné par différent membre de la CUR. Le soussigné a mentionné que s'il était en accord sur certains points, il restait quand même trop d'éléments de fond qui ne lui permettaient pas de signer ce dit rapport. Ceci est donc l'origine du présent rapport de minorité.

Les points que je tenais surtout à relever sont les suivants :

1. Le rapport explicatif selon art. 47 OAT concernant le PQ Pré Jaquet, mentionne deux étapes de construction (p.15), c'est la variante officielle, telle que présentée et revendiquée moult fois et donnée pour approbation au Canton. Toutefois, la convention en passe d'être signée avec les promoteurs en prévoit trois.  
En effet, l'étape 1 prévoit la construction immédiate, après approbation du PQ Pré Jaquet, de quatre bâtiments (n°4, 5, 6 et 7), trois le long de la route du Taulard et un quatrième plus à l'intérieur de la parcelle. Le tout avec une sortie au Nord sur le ch. de la Source et le passage à niveau (PN) du Taulard.  
L'étape 2, trois bâtiments (n°3, 8 et 9) au centre de la parcelle, peut commencer au plus tôt 3 ans après l'approbation du PQ. Il n'y a pas de contrainte liée à un aménagement au Lussex, vu que cette étape permet la sortie par le Nord et/ou le Sud par convention.

L'étape 3, trois bâtiments (n°1, 2 et 10) tous au Sud de la parcelle, peut commencer au plus tôt 5 ans après l'approbation du PQ. Encore une fois l'aménagement du Lussex n'est pas un prérequis, en effet la convention permet toujours la sortie par le Nord et/ou le Sud, certes que pendant la durée du chantier. A la fin des travaux, soit à l'obtention du permis d'habiter pour les dernier bâtiments, les promoteurs ont six mois pour fermer l'accès Nord, il ne restera alors que la sortie par le Sud.

Ceci nous démontre qu'à aucun moment le/les promoteurs du PQ Pré Jaquet ne sont contraints ou obligés par la réalisation d'un dénivelé au Lussex. La construction des bâtiments peut commencer immédiatement et, au vu des volumes à construire, les délais de carence de 3 et 5 ans seront absorbés au fur et à mesure de la progression naturelle du chantier. Aucune infrastructure routière supplémentaire, en lien avec la réalisation de ce PQ, ne sera mise à disposition des habitants sis à l'ouest du LEB. Prétendre le contraire serait donc faux. La situation actuelle, déjà limite par moment, ne vas donc que s'aggraver et le risque d'accidents y relatif augmenter.

2. En plus de la fameuse étude Ribl faite en 2011 « Schéma de circulation multimodale du territoire communal sis à l'ouest de la voie du LEB » qui sous-entend que le PQ Pré Jaquet puisse avoir une sortie au Nord dans une première étape, puis, pour la suite du PQ, un accès réorganisé au Lussex, la Municipalité a mandaté le bureau Transitec en décembre 2014 pour étudier la réalisation du PQ Pré Jaquet sans réaménagement des PN, excepté la suppression attendue de celui de la gare. Cette étude, qui n'a jamais été mise en lecture à la CUR, nous permet de découvrir aujourd'hui que, selon ce bureau, le PQ complet peut sortir sur les PN actuels (Taulard et Lussex) avec respectivement 55% et 75% de hausse de trafic sur ces points de passage. En conclusion de cette étude, je cite « **les reports de trafic n'induisent pas de situations ingérables au niveau des débouchés du Taulard et du Lussex** », mais on peut quand même y déceler quelques doutes, je cite encore « **il sera souhaitable toutefois d'améliorer à terme les passages à niveau en les transformant en passage dénivelé, notamment pour des questions de sécurité.** »

Ceci nous démontre d'abord avec quel souci de transparence le dossier du PQ Pré Jaquet a été traité au cours de la dernière législature. Jamais ce projet n'a été discuté en séance de la CUR, il a tout au plus été effleuré lors de l'étude Ribl. Mais à aucun moment nous n'avons pu discuter de ce qui se trouve à l'intérieur du périmètre Pré Jaquet au cours des cinq années écoulées. Il est regrettable qu'un projet pourtant si important, ayant trait au cœur de notre commune, n'ait pas été mieux partagé avec et suivi par la CUR. Pour en revenir aux études, le soussigné ne prétend pas être un professionnel des flux de circulation, toutefois avec un minimum de bon sens local, il est possible d'imaginer l'effet désastreux d'une hausse respectivement de 55% et 75% de trafic aux PN du Taulard et du

Lussex. Sans compter l'aspect sécuritaire en chute libre, même si cela ne semble pas soulever plus d'inquiétude. « Jusqu'ici ça va » semble être le mot d'ordre qui domine la gestion de ce projet tant désiré.

3. La densité prévue excède les projections du PALM 2012 - qui constitue la référence en matière de développement de ce PQ – voir document 47 OAT p.11

En effet, le PALM demande 100 à 150 hab-emp/ha soit au minimum un IUS de 0.625 (100 hab-emp/ha). Mais pour ce PQ, nous sommes à 1.13 (23'150/20'521), soit le double du minimum et nous aurons au final, avec un Taux de Saturation(Ts) de 80%, 180 hab-emp/ha, selon 47 OAT p.12. En contrepartie de cette attitude de premier de classe, Romanel n'obtient rien, ni du Canton ni de la Confédération, s'agissant d'un financement ferme d'infrastructures à même d'assurer les déplacements en toute sécurité des nombreux résidents à l'ouest du LEB. On parle quand même d'au moins 20% de population en plus dans un secteur déjà bien mal servi. Et ce n'est pas l'augmentation future et nécessaire des cadences du LEB qui va solutionner les problèmes aux points de croisement. Les plans, selon 47 OAT p.12, montrent bien que la densité du PQ est significativement plus élevée que celle des quartiers aux alentours. De plus, le calcul de l'IUS englobe la très large et déjà construite zone villa, notoirement moins dense.

Tout ceci démontre que notre Municipalité est au taquet. Elle joue le jeu de la densification à fonds, allant même au-delà de ce qui est nécessaire pour obtenir l'aval du Canton. En effet, nous avons une grande zone villa (7c & 7d) ainsi que deux zones déjà bâties (7b & 7e) avec des densités raisonnables dans le périmètre 7, c.f. 47 OAT p.12. Ces aménagements étaient conformes aux densités et règlements en vigueur au moment de leurs réalisations. Aujourd'hui, pour la parcelle 7a (Pré Jaquet) on essaie donc de compenser, cette légale mais désormais trop basse densité, en bourrant cette dernière parcelle pour faire office de bon élève.

4. Sur le plan urbanistique, les immeubles prévus, toits plats avec 4 ou 5 étages, ne sont en aucun cas, et je cite là le Plan Directeur Communal de 1997 toujours en vigueur, « un prolongement du tissu du village par-delà le LEB » ni même, et je cite encore, « une tête de pont du village dans le quartier ouest ». Ce genre d'urbanisation ressemble plutôt à ce qu'on trouve dans des villes comme Renens ou Prilly. L'immeuble n°5 se trouve à 7m de l'axe de la route et il fait 5 étages sur rez, soit quinze mètres de haut au droit du trottoir. Autant dire que la vue en arrivant sur le ch. du Taulard par la route de Lausanne sera très différente de l'actuelle.

Sur la gauche, un mur d'immeubles et l'assurance d'avoir un trottoir à l'ombre quatre mois par année au moins. En hiver, avec la Bise et l'humidité du matin, on aura donc une belle patinoire partant du PN du Taulard suivant une légère pente sur près de 300m de long...

Ceci nous démontre que le PQ Pré Jaquet n'a pas de filiation avec le Plan Directeur Communal en vigueur (PDCOM 1997), ne respecte le caractère des lieux ou ne s'intègre pas de manière harmonieuse avec les quartiers environnants. En effet, les bâtiments élevés et collés au sud du ch. du Taulard rompent l'alignement existant sur ce côté. Alors que sur l'autre côté, au nord, une distance significativement plus importante des bâtiments existants permettait d'éviter un sentiment d'encaissement. Ce PQ est souvent crédité d'un droit d'exception, « c'est un coup parti », il pourrait faire partie de la zone PPA « Le Village » comme le suggère les figures 5, 6 et 7 du préavis. En ce sens, il serait exempt du joug du PDLi en cours d'élaboration et resterait donc régi par le PDCOM 1997, qui a une vision plus locale et villageoise. Mais alors pourquoi les bâtiments sont-ils si grands, si hauts et si proche du ch. du Taulard ? Et où se trouve donc l'esprit village dans tout cela ?

5. S'agissant des espaces verts, la parcelle dans son aménagement existant est plutôt bien pourvue en essences variées. Nous avons entre autres un très beau séquoia au bord du chemin qui longe la voie du LEB. La Municipalité nous dit que « toutes les plantations qui n'entrent pas en conflit avec les constructions et qui répondent au règlement communal et à la LPNMS sont protégés. La situation de chaque arbre sera décidée au cas par cas lors de chaque mise à l'enquête publique de chaque bâtiment ». Pour ce qui est des nouveaux arbres, on nous dit « ils sont plutôt prévus pour offrir de l'ombre à la placette/terrasse éventuelle », pointant en ce sens le groupe d'arbre en ligne le long de la façade du bâtiment n°2. On nous dit aussi « Notre règlement communal et les dispositions cantonales permettent l'abattage si l'arbre devient trop grand et gêne les bâtiments ».

Nous pouvons relever une intention louable de conserver certains arbres, tout en ne sachant pas encore lesquels. Nous pouvons quand même signaler que si les nouveaux arbres doivent être destinés à faire de l'ombre sur la future placette faisant face au bâtiment n°2, il serait plus judicieux de les planter loin du bâtiment, au sud de celle-ci, cela éviterait également d'avoir à les couper quand ils seront grands et beaux.

En sens, il est aussi très difficile de se faire une idée précise de ce qui se prépare au sud du PQ Pré Jaquet, on parle de placette, de dénivelé, d'extension des quais du LEB, ...etc, mais on manque vraiment d'une vision de l'ensemble pour pouvoir porter un jugement pertinent. Ceci est dommage, car on ne traite qu'une partie du cœur, alors qu'il faudrait pouvoir juger un tout.

6. Les oppositions, au nombre de quatre ont été retirées pour trois d'entre elles – l'argumentation de la Municipalité a parfois été ambiguë, je cite « ... le développement du sud du PQ est conditionné par la réorganisation des accès routiers au Lussex » (c.f. préavis p.15 avant dernier paragraphe). Il reste toutefois encore une opposition en cours, au moment de la rédaction du présent rapport...

Ceci nous montre d'abord que les promesses ne valent que pour ceux qui les écoutent. La Municipalité obtient le retrait d'opposition avec une argumentation laissant entendre que des conditions d'aménagement routier sont requises pour le développement du PQ Pré Jaquet mais il s'avère que rien de contraignant n'existe. Tout cela ne contribue pas à créer de bonnes bases pour une relation harmonieuse et un climat de confiance entre la population et les autorités de notre commune. Dans le même sens, même si la dernière opposition peut paraître hors propos, car fortement tributaire de la LAT, il faudra bien trouver un accord constructif. Une levée de force ne mettrait pas notre commune en position favorable en vue d'un élargissement de la route du Brit - cession au DP66 et 70 - avec lesdits propriétaires.

7. Concernant les travaux, plus exactement l'ampleur et la complexité de ce chantier. Pour rappel, Pré Jaquet se situe dans une enclave. Ses accès par la route de Lausanne au travers des PN existants, sont fortement régulés et parfois déjà saturés sans travaux.

On n'a rien fait de grand à l'ouest de la voie du LEB depuis 20 ans. A cette époque, il y avait parfois deux trains par heure et bien moins de circulation qu'aujourd'hui sur la route de Lausanne. Nous parlons là d'un PQ de 10 bâtiments et non pas de 2x3 villas contiguës comme réalisées récemment. Toutefois, quand on voit le nombre d'interventions et réclamations enregistrées au cours de ces « menus travaux », il y a fort à parier sur une montée d'adrénaline carabinée. Dans le même sens, quand on voit la progression pour le moins tranquille des finitions du carrefour entre le ch. du Village et de la Judée, où il n'y a toujours pas la teinte ni le trottoir promis. On est en droit d'être inquiet sur la réelle capacité de notre commune à gérer convenablement un tel chantier ; tant par son ampleur que sur sa durée.

S'agissant de la cohue aux PN du Taulard et du Lussex, on peut déjà prédire les intitulés des futures motions et postulats. Après le déjà fameux « Parcours du Hérisson », nous aurons droit au « Carrefour des Escargots » et au « Croisement des Limaces ».

8. Pour l'aspect financier de ce PQ, le soussigné s'en remet à la commission des finances. Toutefois il faut mentionner qu'en cas de refus du préavis, la convention deviendrait de fait caduc sans une quelconque indemnité liée à la procédure d'élaboration du PQ.

En cas d'amendement modifiant le projet de plan de quartier Pré Jaquet, les clauses de la convention devraient être renégociées.

Il est bon de constater qu'une porte de sortie existe et ce, sans frais démesurés pour notre commune.

Avant de conclure, je voudrais quand même signaler que je ne suis pas hostile au développement dans notre commune. D'autres solutions, moins gourmandes en infrastructure de circulation, existent et pourraient être adoptées très rapidement. Par exemple, le quartier du Raffort (ex Boxer) ou le requinqué et toujours vaillant PPA « Le Village ». Il y a donc des alternatives au PQ Pré Jaquet. J'ai le sentiment qu'on peut faire beaucoup mieux que ce qui est proposé dans ce préavis pour cette parcelle.

Sans vouloir singer la manière superlative et dithyrambique utilisée dans les différents Schéma Directeur pour valoriser des zones banales, aux confins de notre commune, dont personne ou presque ne sait où elles se trouvent, je pense qu'on peut dire, avec raison, que Pré Jaquet est un Site Stratégique, une Parcelle d'Exception, un Joyaux au Cœur de notre Commune. C'est donc de l'avenir de ce lieu Unique et si Central dont nous devons débattre.

### **Conclusion :**

Mon argumentation est basée sur des points, qui pour certains peuvent paraître subjectifs, néanmoins d'autres sont bien tangibles.

Il en reste toutefois un dernier de taille, ce préavis arrivant en toute fin de législature. La décision que nous allons prendre va donc échoir à un nouveau venu qui prendra cela en main en même temps que les rênes de l'Urbanisme dans notre commune. Et là, au vu des lacunes relevées plus haut, on peut difficilement parler d'un cadeau. De même, ce ne sera pas le fardeau d'un seul « homme », mais bien d'une équipe, celle qui composera notre future Municipalité.

On a l'impression que ce préavis tente le grand écart, à cheval entre le PDCOM1997 et le PDLi 2017, et il risque bien, à force de vouloir plaire à tous de ne finalement satisfaire personne.

On s'achemine vers une densification maximale avec des solutions minimalistes. Romanel mérite mieux que ça ; ses habitants actuels et futurs aussi. Alors faisons en sorte que ce préavis ne soit pas comme un dernier coup parti dans le cœur de notre commune.

Au vu de ce qui précède, le soussigné, membre de Commission d'urbanisme, vous invite,

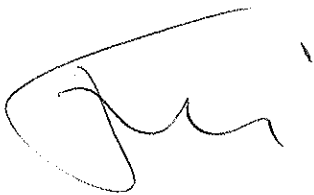
Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers Communaux, à prendre les décisions suivantes :

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

### **d é c i d e**

1. de refuser le Plan du Quartier « Pré Jaquet » tel que présenté dans le Préavis municipal No 71/2016
2. de renvoyer ce dossier pour une phase de redimensionnement, visant à présenter un PQ et un développement en phase avec les moyens financiers mis en œuvre pour la réalisation des infrastructures de mobilités nécessaires, liées à une augmentation substantielle de la population sise à l'ouest des voies du LEB.
3. d'étudier et présenter au plus vite d'autres solutions (PPA, PQ), moins gourmandes en infrastructures de mobilité, permettant la construction d'habitation afin de loger les personnes souhaitant rester, ou venir habiter notre charmante commune de la première couronne lausannoise.



François Morier,  
membre de la Commission d'Urbanisme de Romanel sur Lausanne et auteur du présent rapport de minorité.

Romanel, le 10 mars 2016

