

Rapport de la Commission d'Urbanisme
de la Commune de Romanel-sur-Lausanne
Préavis Municipal N° 76/2016
Plan Partiel D'affectation (PPA) « Le Village »

Le Plan Partiel d'Affectation (PPA) « Le Village » était soumis au conseil communal de Romanel une première fois pour la réunion du 20 novembre 2014 (Préavis N° 45/2014). Au début de la réunion la Municipalité avait retiré le préavis.

Dans une séance du 3 mai 2016 la Commission d'Urbanisme, ensuite nommée « La Commission », était informée par la Municipalité et M. Blanc de Plarel SA des changements faits par rapport au préavis 45/2014. Le 10 mai la Commission s'est réunie pour discuter du nouveau PPA « Le Village » et rédiger le présent rapport.

Quelques membres de la Commission 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 2014 de la Commission, 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.

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 Commission ont porté une attention particulière sur le Règlement du Plan Partiel d'Affectation, annexe 1 du préavis 76/2016. La Municipalité a su convaincre la Commission 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 m² sont entièrement enterrées
- 6.8 interdiction du stationnement prolongé à ciel ouvert des caravanes, conteneurs, roulottes ou autres construction 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 Commission 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 règlementer 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 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 prend acte des conciliations permettant le retrait de la plupart des oppositions.

Deux oppositions n'étaient pas retirées après l'enquête du 17.01. au 17.02.2014:

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.

Deux faits étaient les causes principales du retrait du préavis 45/2014

- l'opposition forte de quelques propriétaires suite au « Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire » et
- la convention avec la Fondation Renée Delafontaine concernant les parcelles 195, 196 et 197 du périmètre du PPA.

Dans le « Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire » le changement principal par rapport au Règlement de novembre 2014 est la levée de la limite de 20 ans dans laquelle la taxe doit être payée après la mise en vigueur du PPA « Le Village ». La taxe doit toujours être intégralement et immédiatement payée en cas de cession (vente, donation à des tiers, etc). Par contre l'acquisition dans le cadre d'un partage successoral et la donation à un descendant ou conjoint n'entraînent plus la perception immédiate de la taxe. Ces deux changements devraient satisfaire la plupart des propriétaires concernés.

La Commission propose de suivre la Municipalité et de lever les oppositions de MM. Chapuis et Bovey.

Concernant les négociations avec la Fondation Renée Delafontaine la Municipalité et la Fondation ont signé une convention. Dans cette convention les deux signataires sont d'accord de sortir les parcelles 195, 196 et 197 du PPA « Le Village ». Un plan d'affectation partiel pour ces trois parcelles sera élaboré par les deux parties. La Fondation Renée Delafontaine ne va pas mettre à l'enquête publique un projet de construction sur ces trois parcelles avant fin juin 2017.

Dans son rapport du 10 novembre 2014 la Commission avait déjà proposé l'acceptation du PPA « Le Village ». Concernant le PPA proprement dit et à part la sortie des trois parcelles 195 à 197 seulement des ajustements très mineurs comme le déplacement d'un écopoint par exemple ont été élaborés. La Commission d'urbanisme reste alors favorable à ce PPA. Il permettra enfin d'adapter et d'agrandir des bâtiments au centre du village ainsi qu'une construction modérée de nouvelles maisons.

Depuis le premier préavis concernant le PPA « Le Village » le Conseil Communal a voté un crédit d'étude d'aménagement du chemin du Village. Ce chemin est la colonne vertébrale du centre villageois de Romanel. L'étude actuellement en cours est menée par Plarel SA, la

même société qui a élaboré le PPA « Le Village ». M. Blanc nous a assuré que le nouvel aménagement du chemin du Village se fera en accord avec le PPA et en suivant les mêmes principes.

La Commission est très satisfaite que le « Règlement communal concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire » ait pu être adapté d'une manière à satisfaire la plus grande partie des propriétaires. En dernier point, la Commission d'Urbanisme espère qu'une solution satisfaisant pour la commune et la Fondation Renée Delafontaine pourra être trouvée concernant les parcelles 195, 196 et 197 sortie du PPA.

Conclusions

Au vu de ce qui précède, nous vous invitons, 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 76/2016 adopté en séance des 25 avril et 2 mai 2016;
- ouï le rapport de la Commission d'urbanisme ;
- ouï 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 au 17 février 2014 et lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet au 11 août 2014 et d'adopter les projets de réponses aux oppositions figurant dans le présent préavis; de lever les oppositions tardives dans la mesure où elles sont recevables et d'adopter les projets de réponse les concernant ;
3. d'adopter le PPA "Le Village", tel que soumis à l'enquête publique du 17 janvier au 17 février 2014 et modifié lors de l'enquête publique complémentaire qui a eu lieu du 12 juillet au 11 août 2014, sous réserve des deux points suivants: a. le plan n'est pas adopté pour les parcelles 195, 196 et 197, b. l'art. 2.5, al. 4, du règlement n'est pas adopté;
4. d'adopter les modifications des Domaines Publics DP 55 et DP 56 et les nouvelles servitudes personnelles de passage public à pied et à cycles et d'usage de places d'écopoint, soumises à l'enquête publique du 17 janvier au 17 février 2014;
5. 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;
6. d'octroyer à la Municipalité tous pouvoirs pour plaider, signer toute convention, transiger et compromettre devant toute instance, dans le cadre du processus de légalisation du PPA "Le Village";

7. 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

Annick Delapierre

Eric Eggen

Jean-Jacques Fayet

François Morier

Pierre Villard

Lothar Helm, Président et rapporteur

Romanel, le 23 mai 2016