

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

**Préavis Municipal N° 85/2025.
Plan d'affectation « En Brit »**

Monsieur le Président,
Mesdames les Conseillères communales,
Messieurs les Conseillers communaux,

La Commission d'Urbanisme (ci-après : CUR), composée de Messieurs François Studer, Jean-Claude Progin, Gabriel Racciatti, Christian Trinca Colonel, Romain Corthésy, François Morier et Luis Borda, a rencontré à deux reprises Messieurs les Conseillers Municipaux Denis Favre et Patrick Opplinger assistés du bureau d'études Urbaplan à Lausanne.

La première rencontre a eu lieu le 1^{er} septembre 2024 (en l'absence de Monsieur L. Borda, excusé) dans le but de présenter à la CUR le plan d'affectation « En Brit » et son règlement (ci-après : PA).

La seconde rencontre s'est tenue le 26 août 2025 (en l'absence de Monsieur J.-C. Progin, excusé) et a permis à la CUR de clarifier les derniers points restés en suspens.

L'objet du présent préavis est d'adopter le PA.

Contexte

Par l'approbation du Préavis Municipal N° 11/2022, le Conseil Communal (CC) autorisait la Municipalité à conclure deux contrats de droits distincts et permanents (DDP) sur la parcelle n° 259 en faveur du groupement HARMONIE. Pour rappel, ce groupe avait remporté le concours lancé par la Municipalité ayant pour but de valoriser cette parcelle avec la construction de bâtiments destinés à des logements d'utilité publique (LUP), à diverses structures d'accueil et à des services en faveur de la population.

Cependant, la parcelle n° 259 est actuellement colloquée en « zone d'utilité publique » qui ne permet pas d'affecter des locaux à de l'habitat protégé. C'est ainsi que, pour répondre aux exigences de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), la Municipalité se voit obligée de réaffecter cette parcelle avec l'adoption d'un plan d'affectation spécifique.

Analyse de la CUR

La première rencontre avec la Municipalité a permis à la CUR de prendre connaissance et d'obtenir des réponses à ses premières questions.

A l'issue de cette rencontre, la CUR a adressé plusieurs autres questions écrites à la Municipalité qui, avec l'appui du bureau Urbaplan a donné réponse de la façon suivante :

« 1. Répartition des droits à bâtir et bonus de 10 % pour les logements d'utilité publique (LUP)

Objectifs et cadre du PA

Le PA "En Brit" a pour objectif de réaliser un programme mixte et d'intégrer des logements d'utilité publique (LUP), en conformité avec l'esprit du projet « Harmonie ». Bien que l'objectif soit de favoriser des LUP, le terme général « logements » est utilisé dans l'article 2.13, car juridiquement, les droits à bâtir sont les mêmes pour les LUP et les logements conventionnels.

Rôle du bonus de 10 % pour les LUP

Ce bonus, qui permet d'augmenter la surface de plancher déterminante (SPd) de 9'127 m² à 10'040 m² si au minimum 15 % de la SPd est destinée aux LUP, est issu de la LPPPL (Loi sur la promotion de logements d'utilité publique). Le PA ne peut donc empêcher le recours à ce bonus, lequel est intégré pour mieux anticiper les droits à bâtir requis par le projet spécifique. La particularité de ce PA est qu'il a été conçu pour permettre un projet déjà défini, avec des besoins précis en termes de surface, de hauteur et d'emprise.

Justification des pourcentages de répartition (Art. 2.13)

La répartition entre les logements (90 % maximum), les équipements d'utilité publique (20 % maximum), et le café-restaurant (10 % maximum) offre une certaine marge de manœuvre. La configuration urbanistique impose cependant de ne pas placer de logements en rez-de-chaussée, conformément à l'art. 2.15, pour créer des rez-de-chaussée dits actifs (locaux communautaires, services, cafés, etc.) s'ouvrant sur les venelles. Cette répartition a été validée par les porteurs du projet.

2. Accessibilité et déplacements piétons (PMR)

Accès PMR vers le quai

Bien que l'idée d'une liaison directe PMR ait été mentionnée lors des échanges initiaux, aucun plan avec sortie PMR depuis le bâtiment longeant la voie ferrée n'a été inclus dans les présentations d'Urbaplan ou de l'équipe lauréate en 2020. Le PA prévoit néanmoins une liaison piétonne entre le chemin du Brit et le LEB, mais la pente la rend inadaptée pour les PMR. L'accessibilité PMR au quai sera quant à elle assurée via le futur accès à la gare du LEB.»

Après analyse du PA et prise de connaissance des réponses municipales, la CUR constate que le PA répond, en termes de contenu, aux objectifs fixés par la Municipalité pour valoriser cette parcelle, à savoir notamment permettre la construction de bâtiments disposant d'un programme mixte et de logements d'utilité publique, promouvoir leur intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, favoriser la mobilité douce, créer des espaces extérieurs de qualité, adopter les meilleurs standards énergétiques, tenir compte des besoins des PMR.

Position de la CUR

L'adoption du PA est la suite logique de l'approbation par le CC d'un crédit de CHF 50'000 pour la réalisation du plan et de CHF 110'000 pour le paiement de la taxe cantonale sur la plus-value qui sera prélevée ultérieurement. Elle est également en lien direct avec l'octroi d'un crédit de CHF 150'000 pour la réfection et l'aménagement routier du chemin du Brit au droit de la parcelle n° 259 (objets du Préavis Municipal N° 11/2022).

Pour la CUR, l'entrée en vigueur du PA et l'obtention du permis de construire constituent des conditions *sine qua non* pour la validation des DDP conclus par la Municipalité. Pour ce motif, il se justifie donc d'adopter le PA, dès lors que par ailleurs qu'il n'appelle pas de remarques particulières de la CUR.

Au vu de ce qui précède, étant donné que le PA

- a été soumis à l'examen préalable officiel et obtenu l'approbation des services cantonaux,
- a été mis à l'enquête publique,
- a fait l'objet de deux oppositions retirées après séance de conciliation,
- a été présenté au voisinage pour information,
- a fait l'objet du présent rapport de la CUR,

la Commission d'Urbanisme, à l'unanimité de ses membres, vous invite, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales et Messieurs les Conseillers communaux, à prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le Préavis Municipal N° 85/2025 adopté en séance de Municipalité le 30 juin 2025 ;
- ouï le rapport de la commission consultée ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

1. d'accepter le Préavis Municipal N° 85/2025 tel que présenté ;
2. d'adopter le plan d'affectation « En Brit » et son règlement tels que mis à l'enquête publique ;
3. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives relatives à l'entrée en vigueur de ce plan d'affectation.

Pour la Commission d'Urbanisme :



Luis Borda (Rapporteur)



Gabriel Racciatti



François Studer

Jean-Claude Progin



Romain Corthésy



Christian Trinca Colonel

François Morier – Président

Romanel-sur-Lausanne, le 4 septembre 2025