



COMMUNE
de
ROMANEL-SUR-LAUSANNE

PREAVIS MUNICIPAL

No 71/2016

au Conseil communal

* * *

Plan de Quartier
"Pré Jaquet"

Madame la Présidente,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

1. CONTEXTE

Le présent préavis porte sur le dossier du Plan de Quartier "Pré Jaquet" (ci-après le PQ), qui comporte le Plan de Quartier lui-même, la modification des Domaines Publics des chemins du Taulard et de la Source, l'adoption de nouvelles servitudes pour des passages publics et des places d'écopoints ainsi que le Règlement communal permettant la perception, auprès des propriétaires, d'une taxe relative au financement de l'équipement communautaire, en lien avec le développement du PQ "Pré Jaquet".

1.1 Objectifs du Plan de Quartier

L'objectif du PQ est de fixer des règles pour définir l'affectation (destination) de la zone, la mesure de l'utilisation du sol et le degré de sensibilité au bruit de cette portion du territoire communal.

Une procédure d'affectation s'impose pour modifier l'utilisation du sol, régie jusqu'à présent par le PEP "Romanel-Village" du 5 février 1986, qui affectait ce secteur en zone de restructuration.

Dans la zone de restructuration, le PEP ne permettait que l'entretien, la réparation ou la transformation des bâtiments existants à l'intérieur de leurs gabarits. Tous travaux de transformation en dehors des gabarits existants, d'agrandissement, de (re)construction ou tout changement d'affectation ne sont possibles que moyennant l'adoption préalable d'un Plan de Quartier ou d'un Plan Partiel d'Affectation.

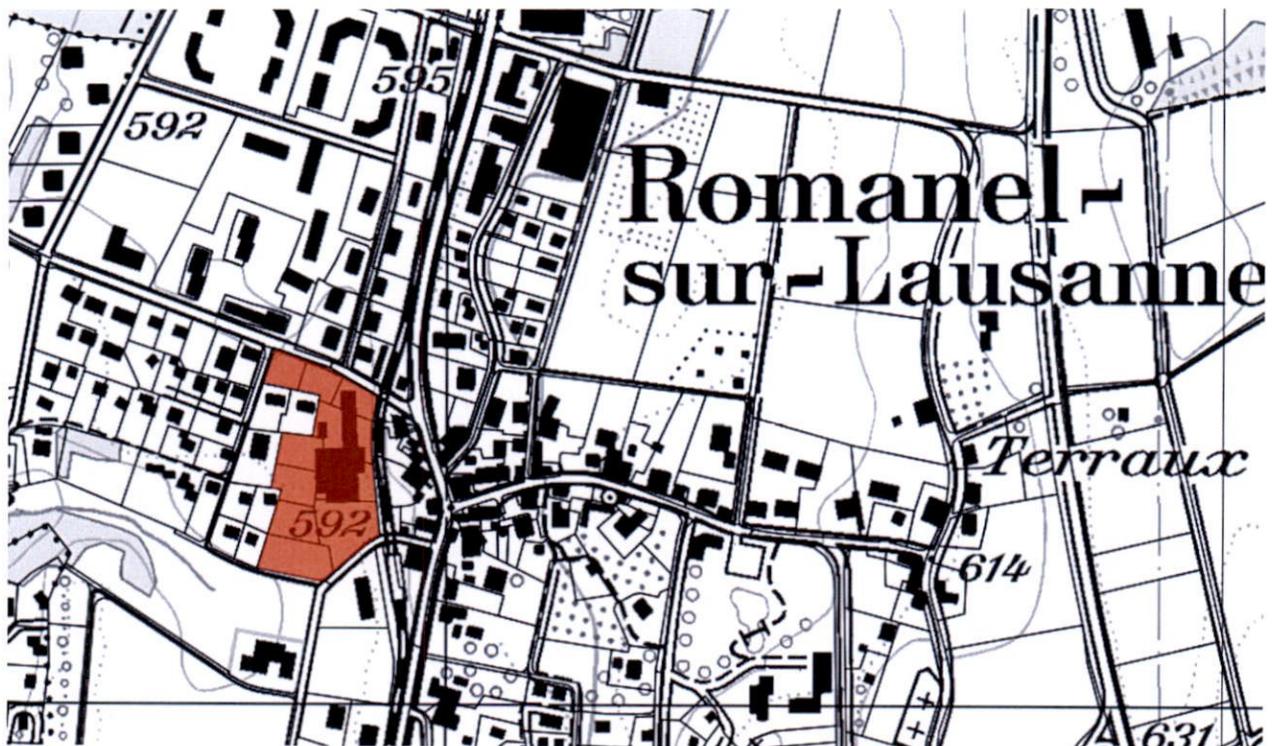
L'enjeu pour la Commune consiste à permettre la valorisation de cette friche située dans un lieu stratégique pour la localité, en raison de sa proximité immédiate de la gare du LEB et de son rôle d'interface entre le cœur historique du village et les nouveaux quartiers d'habitation à l'Ouest des voies du LEB.

Les objectifs recherchés sont :

- permettre la construction de logements d'habitation de forte densité et d'activités, conformément aux objectifs définis dans les planifications supérieures (cantonales et régionales);
- organiser une urbanisation respectant le caractère des lieux en proposant une typologie du domaine bâti s'intégrant de manière harmonieuse avec les quartiers environnants;
- reconnaître à ce secteur central un rôle privilégié dans la cohésion sociale du village, en favorisant les rencontres et les échanges, à travers la mise en place d'espace publics conviviaux et sans trafic, dont une place publique en lien avec la gare;
- favoriser le développement d'activités socioéconomiques créatrices de vie sociale;
- assurer le lien entre les quartiers existants, et en particulier réaliser une couture entre le vieux village et les développements situés à l'ouest des voies du LEB;
- favoriser un environnement verdoyant favorable à la biodiversité et générant un paysage de qualité;
- favoriser le développement durable, tout particulièrement la production et l'économie d'énergie;
- gérer les circulations et le stationnement des véhicules de manière à limiter au maximum leur impact sur les habitants du quartier et du reste de la localité.

1.2 Site et contexte

Le PQ reprend la délimitation de la zone de restructuration et inclut la Parcelle No 50 ainsi que les 11 Parcelles issues du morcellement de l'ancienne Parcelle No 49, intervenu le 13 octobre 2014. Le site, d'une surface de 20'184 m², est partiellement bâti (ancienne usine "La Romanette"), le reste étant enherbé.



1.3 Etat foncier

Le PQ demande l'adaptation de certaines limites parcellaires avec les voies d'accès riveraines :

- le chemin du Taulard sera élargi pour permettre l'aménagement d'un trottoir (cessions aux DP No 47 et No 58);
- le tracé du chemin de la Source sera adapté pour permettre le rebroussement des véhicules provenant du chemin du Brit, rendu nécessaire par la fermeture prochaine du passage à niveau homonyme (cession au DP No 65).

Les promesses de servitudes suivantes ont également été signées par les propriétaires :

- Servitudes de passage public à pied et mobilité douce;
- Servitudes de passage public à pied, mobilité douce, services et place.

Toutes ces promesses ont été signées devant notaire (Parcelle No 46) ou par convention.

Pour s'assurer à l'avenir les emplacements des nouveaux centres de collecte de déchets de type containers enterrés, la Municipalité négocie avec les propriétaires de la Parcelle No 96 une promesse de constituer une servitude personnelle d'usage d'une place écopoint.

1.4 Historique du dossier

Eléments déclencheurs :

En 2006, en aval des réflexions menées dans le cadre de l'établissement du Plan Directeur Communal, la Municipalité, le Conseil Communal et la population ont été associés à un processus de réflexion sur l'avenir du Village de Romanel.

Compte tenu du règlement régissant la zone de restructuration du PEP "Le Village", et pour permettre de traduire les objectifs fixés par la planification directrice, l'établissement d'un Plan de Quartier était nécessaire.

Cette démarche a abouti à l'établissement d'un plan et d'un règlement qui ont été présentés aux propriétaires riverains et à la population lors de deux séances d'information qui ont eu lieu en avril et en mai 2015.

Enquêtes publiques du PQ "Pré Jaquet", conciliation avec les opposants

Lors de l'enquête publique du PQ, qui a eu lieu du 8 mai au 7 juin 2015, 4 oppositions ont été déposées auprès du Bureau Technique communal.

La Municipalité a décidé d'entendre tous les opposants.

A l'issue des discussions, certaines demandes d'opposants ont été prises en considération par la Municipalité.

Pour satisfaire à ces demandes, la Municipalité a soumis à l'enquête publique complémentaire, du 11 novembre au 11 décembre 2015, quelques modifications au plan et au règlement du PQ.

3 oppositions sur 4 ont ainsi été retirées après les démarches de conciliation ayant eu lieu avec les parties concernées.

2. PQ « PRE JAQUET »

2.1 Plan et règlement

Le PQ est constitué des documents suivants :

- > Un plan à l'échelle 1 :500
- > Un règlement
- > Un rapport explicatif.

2.2 Affectation

Le PQ est affecté dans sa globalité en zone de centre de localité.

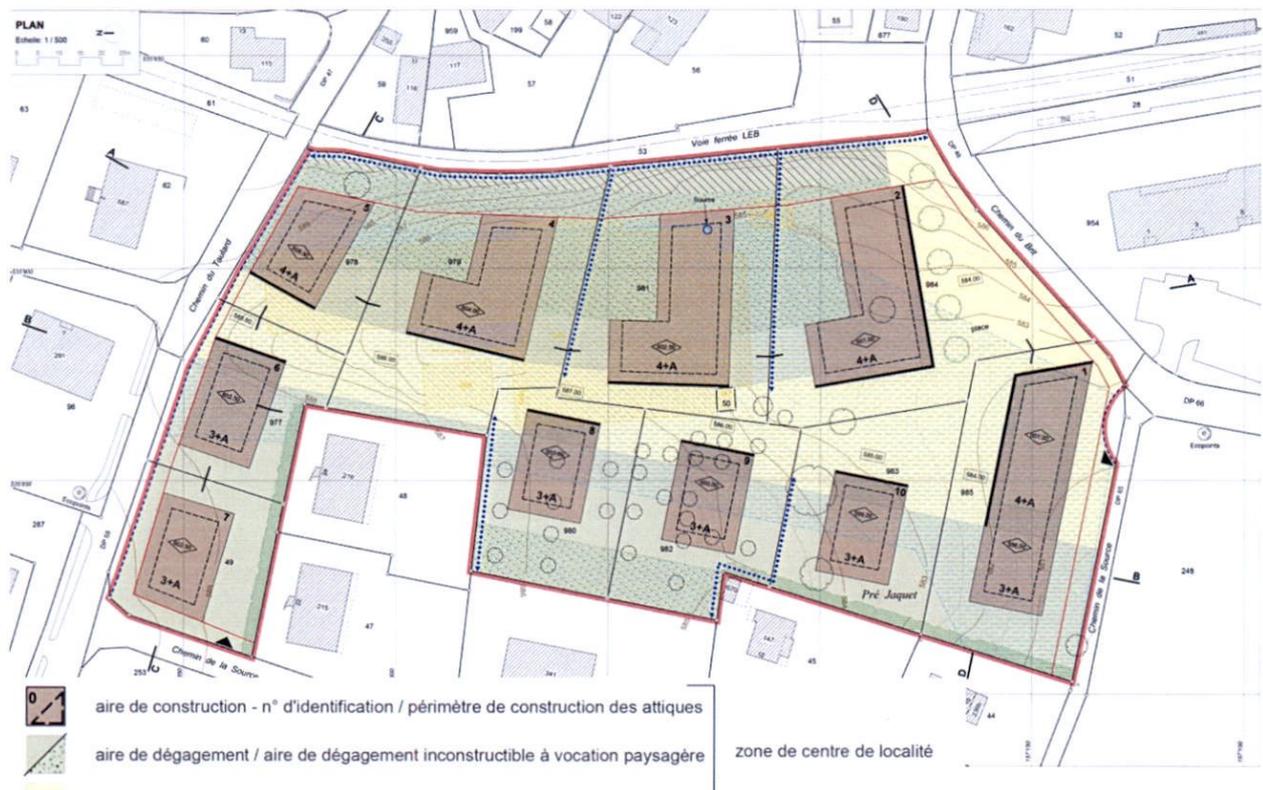


Figure 1 : extrait du PQ "Pré Jaquet"

2.3 Zone de centre de localité

2.3.1 Constructions

Aire de construction

La surface de plancher réalisable selon le PQ est de 23'150 m², parmi lesquels environ 1'600 m² d'activités (à titre indicatif). Cela correspond, si on considère une moyenne de 50 m² par habitant, selon la référence cantonale, à un potentiel d'accueil théorique maximal d'environ 492 habitants. Ce chiffre est un plafond théorique correspondant à l'exploitation de l'ensemble des droits à bâtir

du PQ (taux de saturation de 1). Les droits à bâtir sont attribués pour chacune des 10 aires de construction du PQ.

La hauteur maximale des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude et le nombre de niveaux qui figurent sur le plan et les coupes. Ces critères sont différenciés en fonction du contexte environnant, afin d'optimiser l'intégration paysagère : le nombre de niveaux autorisés pour les bâtiments s'implantant à l'ouest du PQ est inférieur à celui des bâtiments s'implantant le long de la voie du LEB. Le dernier niveau des bâtiments doit par ailleurs être réalisé en attique et la toiture doit être plate ou à très faible pente, afin d'optimiser l'occupation des volumes construits.

2.3.2 Aménagements en surface

Aire de mouvement

L'aire de mouvement est une surface en nature de rue, de cour et de place piétonne à usage public. Elle a pour but d'assurer la perméabilité interne et entre les quartiers, sur une surface à prédominance minérale. Destinée également à favoriser la vie collective, elle accueille des équipements favorisant des usages variés (aires de repos, jeux pour enfants, promenade...) et se veut un lieu de rencontre et d'échange.

Aire de dégagement

En dehors de l'aire de mouvement, une aire de dégagement occupe l'ensemble de la surface du PQ entre les aires de construction. Elle a pour but de garantir l'intégration paysagère du PQ avec les quartiers avoisinants et de maintenir des distances suffisantes entre les bâtiments, par la préservation d'une surface à prédominance végétale affectée aux jardins et aux activités de plein air. L'aire de dégagement peut accueillir des aménagements paysagers et certaines petites constructions et équipements spécifiés dans le règlement (notamment : des constructions en tout ou partie enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou locaux de service, des parties de bâtiments réalisées en empiètement de 3.5 m au plus (porche d'entrée, par exemple), des équipements de jeux, une rampe d'accès aux parkings souterrains).

Des arbres fruitiers et plantations maintenues ou remplacées agrémenteront l'aire de dégagement. Dans l'aire de dégagement inconstructible à vocation paysagère mentionnée sur le plan, la plantation d'arbres d'ornement, ainsi que d'un minimum de 10 arbres fruitiers haute tige, est obligatoire.

2.4 Stationnement, accès, trafic et circulations

Stationnement

Le règlement du présent PQ fait l'objet de dispositions afin de minimiser l'impact du stationnement. A cette fin, la totalité des places de stationnement, dont le nombre est déterminé selon les normes actuellement en vigueur, doit être située dans des garages collectifs enterrés. De plus, des places de stationnement pour les vélos doivent être aménagées, conformément à la norme en vigueur. Ces dernières doivent être abritées et situées proche des entrées principales des bâtiments et doivent offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.

Mobilité

Véhicules motorisés

Le trafic généré par l'ensemble des potentiels nouveaux offerts par le PQ est estimé à env. 1'050 mvts véh./jour. Dans les premières étapes de développement du quartier, l'accès aux bâtiments situés au nord de ce dernier se fera par le chemin du Taulard. L'accès aux bâtiments de la partie sud du quartier se fera par le chemin du Brit. A terme, il est prévu de relier l'ensemble du quartier à ce dernier et de supprimer l'accès au chemin du Taulard.

Mobilité douce

Le PQ prévoit deux liaisons de mobilité douce entre le chemin du Brit et le chemin du Taulard, qui sont complétées par une liaison est-ouest. Il étoffe ainsi le réseau de mobilité douce de la localité et prolonge l'axe majeur de mobilité douce de Romanel (chemin du Village) par-delà les voies du LEB, en prévoyant la création d'un passage sous-voies.

2.5 Nature - Site - Paysage

Éléments paysagers structurants

L'analyse du site n'a pas révélé de valeur écologique particulière. Néanmoins, un verger constitué d'une vingtaine de pommiers, ainsi que quelques arbres au sud-est du secteur, présentent un certain intérêt paysager.

Le PQ propose un principe de plantations nouvelles, afin de remplacer les plantations devant être supprimées pour l'implantation des bâtiments. Des haies buissonnantes seront en outre plantées le long des Parcelles n° 44, n° 45, n° 47 et n° 48.

En termes de bâtiments, des fronts d'implantation obligatoires permettent de structurer la rue centrale du quartier, ainsi que la place publique, au sud-est du quartier.

Exigences paysagères

La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire à la mise en œuvre des mesures d'aménagements extérieurs prévues par le PQ.

2.6 Planifications supérieures

Le PQ tient compte de la vision directrice régionale et communale exprimée dans les différentes études et planifications présentées ci-dessous.

Plan Directeur Cantonal

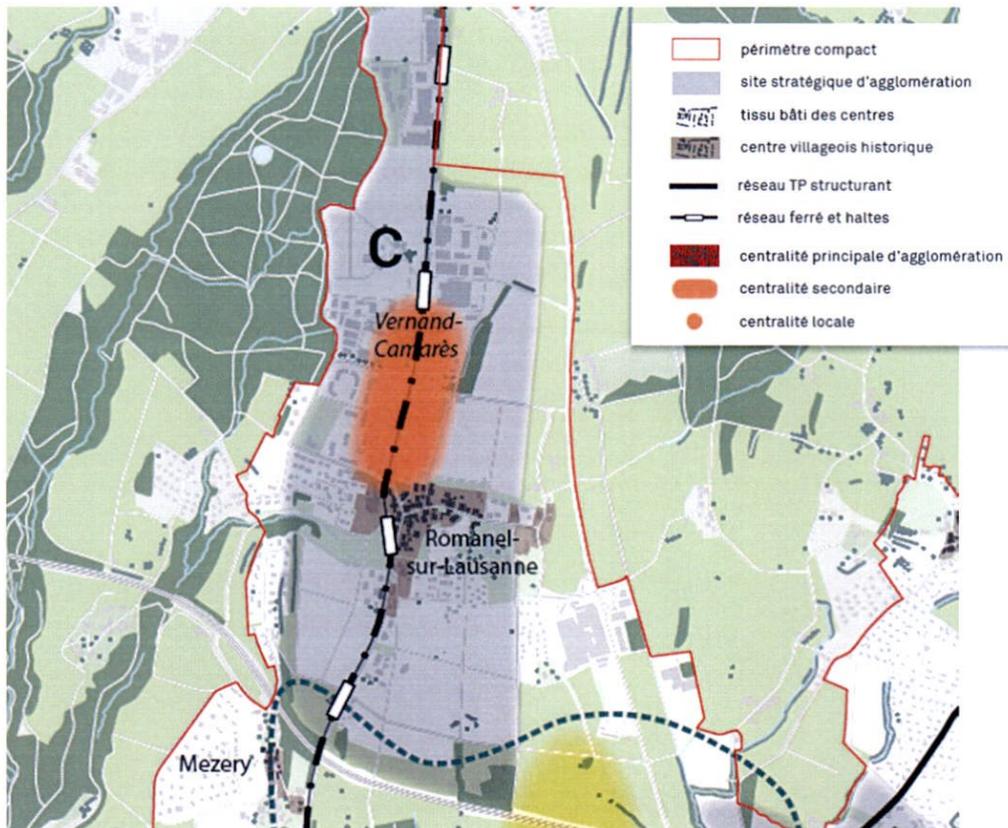
Le PQ est conforme aux lignes d'action et aux mesures inscrites dans la dernière mise à jour du PDCn (juin 2013), et notamment :

Actions cantonales	Actions du PQ
Mesure A11 Légalisation des zones à bâtir	Evaluer les potentiels d'accueil en nouveaux habitants-emplois et répondre aux objectifs de densité du PDCn.
Mesure A23 Mobilité douce	Développer les liaisons de mobilité douce et les mettre en relation avec le réseau existant.
Mesure A32 Nuisances sonores	Attribuer un degré de sensibilité au bruit (DS) à l'ensemble des zones d'affectation.
Mesure B31 Habitat collectif	Permettre la construction de logements en habitat collectif au sein du village.
Mesure B33 Affectations mixtes	Associer le développement de l'habitat et des activités économiques imposées aux rez-de-chaussée des aires de construction, en lien avec la place.
Mesure B34 Espaces publics	Développer des espaces publics de qualité sans nuisances de circulation.

Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM)

La Commune de Romanel-sur-Lausanne fait partie du PALM. Le rapport du PALM 2007 a été signé par les représentants des Exécutifs du Canton de Vaud, des 22 communes concernées, de Lausanne Région et de l'ARCAM. Actuellement, ce projet est entré dans une deuxième phase avec le PALM 2012, dont le "périmètre d'intervention" concerne 26 communes. Sa limite ne coïncide pas avec les frontières communales, mais avec celles des surfaces déjà urbanisées ou à urbaniser.

Le PALM définit des sites stratégiques, qui sont les moteurs du développement de l'agglomération. Les terrains concernés par le PQ se situent dans le périmètre du site stratégique d'agglomération C (Romanel-Vernand-Cheseaux).



Pour le site stratégique d'agglomération C, les objectifs généraux suivants ont été définis: renforcer l'urbanisation le long du LEB tout en maintenant les césures vertes principales et articuler des nouvelles centralités autour des gares, complétant et valorisant les quartiers d'habitation.

Le PQ est conforme à ces objectifs et aux mesures d'urbanisation définies pour le site C, à savoir:

- vocations principales : activités et logements;
- aménager de nouveaux quartiers sur les terrains proches des gares, complétant et valorisant les quartiers déjà construits;
- valoriser le recours à la mobilité douce par la recomposition du réseau des espaces publics.

Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL)

Dans le contexte du PALM, 12 communes du Nord lausannois ont défini une stratégie commune de développement qui s'est traduite par le SDNL, adopté le 31 mai 2007.

Au sens du SDNL, le secteur s'étendant de l'arrêt du LEB "Lussex" à celui de "Bel-Air", qui englobe le village de Romanel et qui s'étend jusqu'au sud du hameau de Vernand-Dessous, doit devenir la colonne vertébrale du futur pôle de l'agglomération dans le Nord lausannois. Le SDNL définit pour ce secteur des buts à atteindre, qui ont inspiré la réalisation du PQ, notamment :

- renforcer la notion d'agglomération le long de cet axe ;
- favoriser un urbanisme de qualité ;
- proposer une occupation du territoire en conformité avec les attentes du développement durable ;
- utiliser au maximum les potentialités de transport du LEB ;
- développer des mesures d'incitation à la mobilité douce.

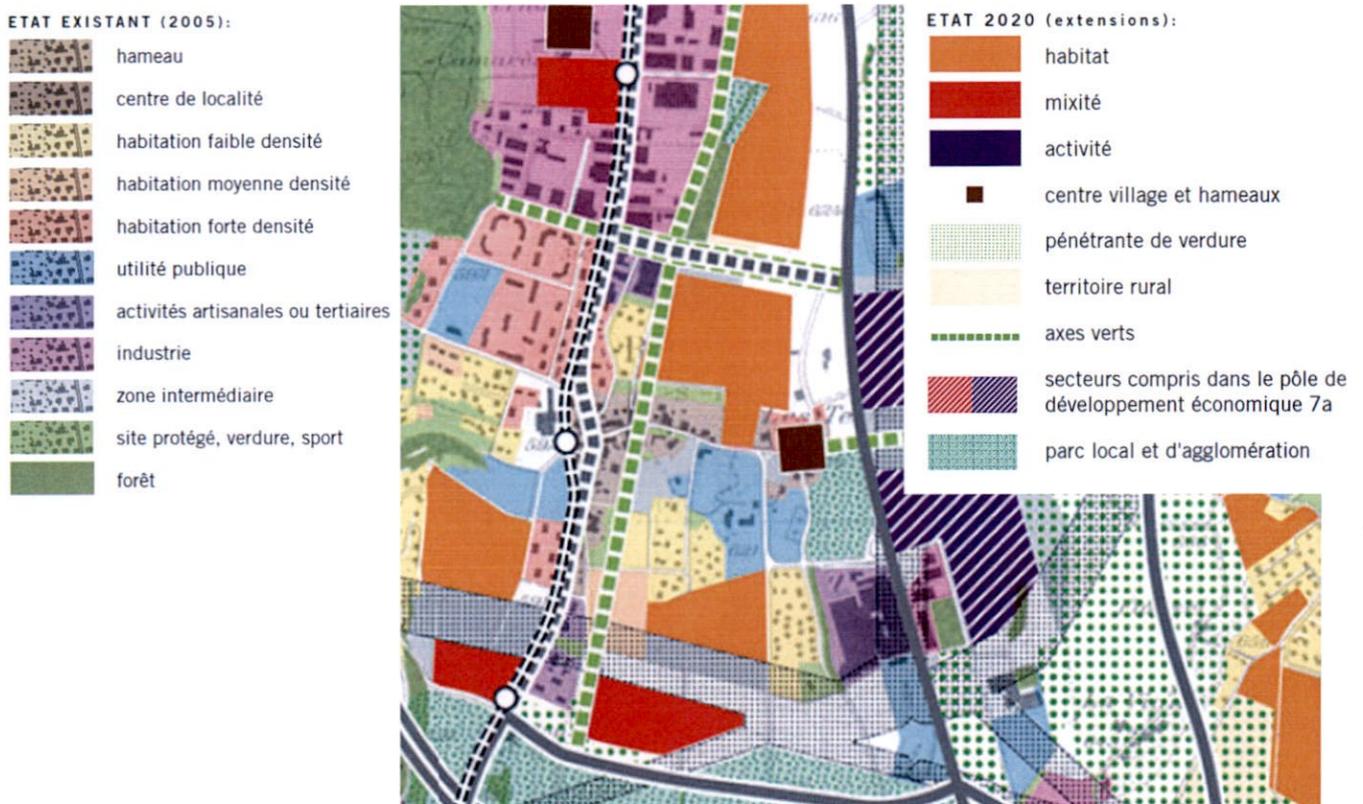


Figure 3 : extrait de la carte de l'urbanisation du SDNL

Chantier 1 du Schéma Directeur du Nord Lausannois (SDNL)

Le SDNL a mené une étude visant à traiter tous les aspects concernant l'urbanisation, l'économie, la mobilité, le paysage, les nuisances et l'environnement, le recyclage et la production locale d'énergies renouvelables, sur le secteur désigné « Chantier 1 », se situant de part et d'autre des voies du LEB entre la zone du Lussex allant à Romanel et celle de Bel-Air allant à Vernand (Commune de Lausanne).

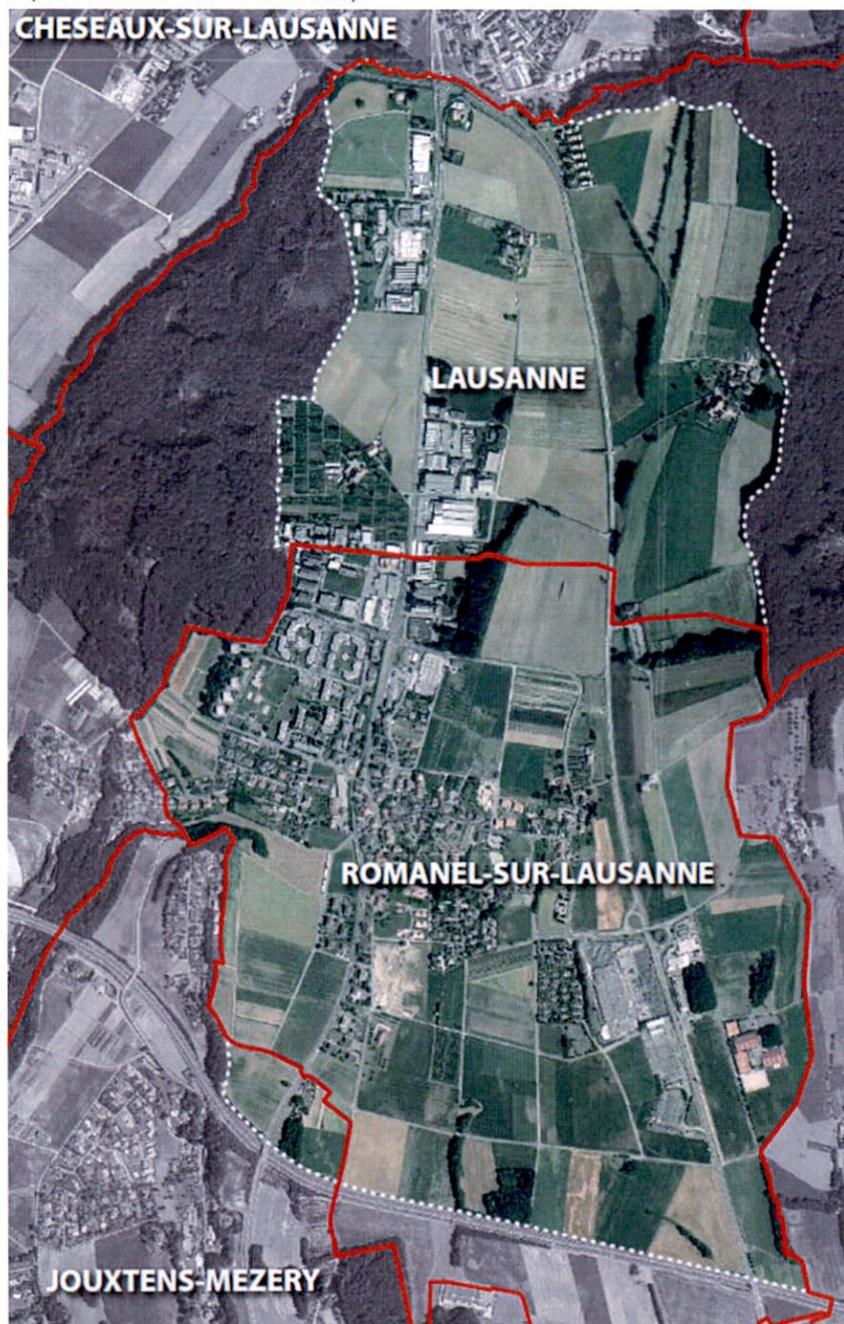


Figure 4 : SDNL – Périmètre du Chantier 1

Le rapport final de cette étude (*Axe LEB, Lussex - Bel Air, concept de développement*) a été adopté par les Municipalités des 3 communes concernées (Romanel-sur-Lausanne, Lausanne et Jouxens-Mézery).

Le volet A du chantier 1 - *Schéma directeur sectoriel, établissement des lignes directrices et stratégie d'aménagement du périmètre Lussex - Bel-Air*, développe des lignes directrices thématiques sur lesquelles s'est basée la conception du PQ, en particulier:

- organiser des centralités fortes en lien avec les interfaces TP autour des gares du LEB de Bel-Air, Vernand-Camarès et Romanel village; lieu de convergence et de vie des quartiers, ces centralités structurent le paysage bâti en tant que repères urbanistiques;
- assurer une haute qualité urbaine dans tous les projets de développement et dans toutes les composantes: vie sociale, environnement, paysage, équipements publics, économie, ... ;
- développer la mixité des affectations (le logement en particulier) à proximité des infrastructures de transports ;
- assortir la forte densité humaine à une contrepartie qualitative en matière d'espaces non bâtis à fonction paysagère, d'équipements collectifs et de dégagement.

Le Chantier 1 définit un certain nombre de secteurs stratégiques qui devraient faire l'objet de Plans Partiels d'Affectation ou Plans de Quartiers. Le secteur de "Pré Jaquet" est identifié comme un périmètre à plan spécial, où il est admis de poursuivre la procédure de légalisation, et pour lequel le Chantier 1 définit un objectif de densité, exprimé en IUS, de 1 à 1.5.

Plan Directeur Localisé intercommunal «Lausanne-Vernand – Romanel-sur-Lausanne»

Le PDLi s'inscrit dans la continuité des lignes directrices et des stratégies d'aménagement établies par le Schéma directeur sectoriel du Chantier 1. Il permettra de coordonner les projets d'urbanisation et les projets d'infrastructures déjà en cours dans le secteur, et de préciser les objectifs en matière d'espaces publics, d'urbanisation, de mobilité et de paysage.

Pour les projets en cours, comme le PQ "Pré Jaquet", le PDLi reprend les mesures et les valeurs du Chantier 1.

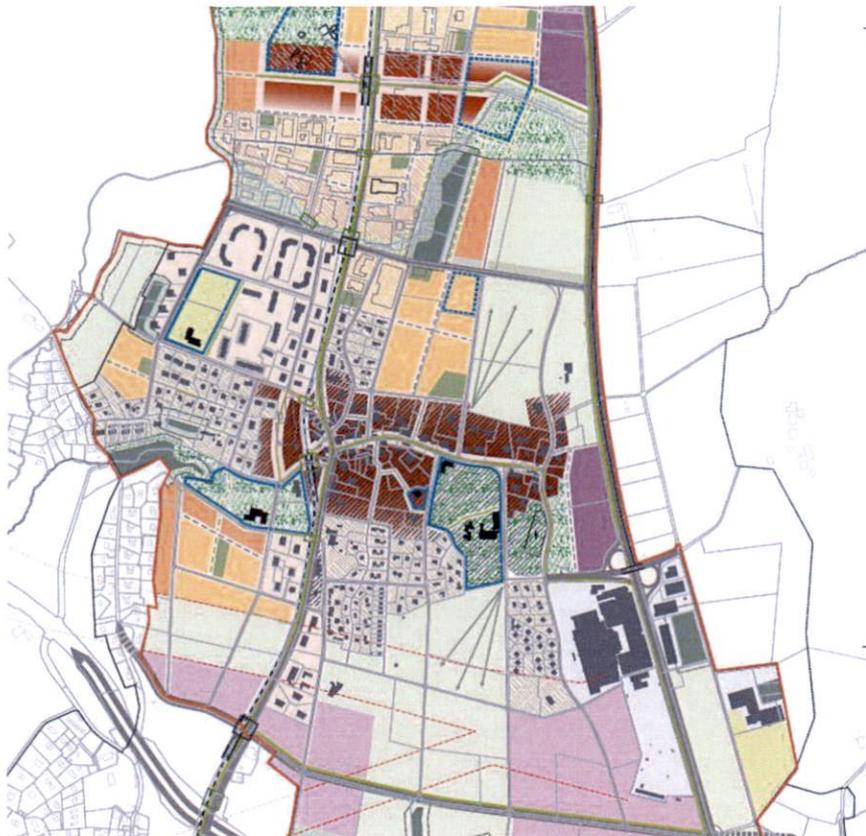


Figure 5 : extrait de la carte du PDLi

Plan Directeur Communal

Le Plan Directeur Communal a été approuvé le 21 mai 1997. Ce document formule une série d'objectifs s'appliquant au PQ.

L'organisation spatiale du centre de la localité fait par ailleurs l'objet d'une fiche "Plan Directeur de l'utilisation du sol", sur lequel s'est basée l'élaboration du PQ :

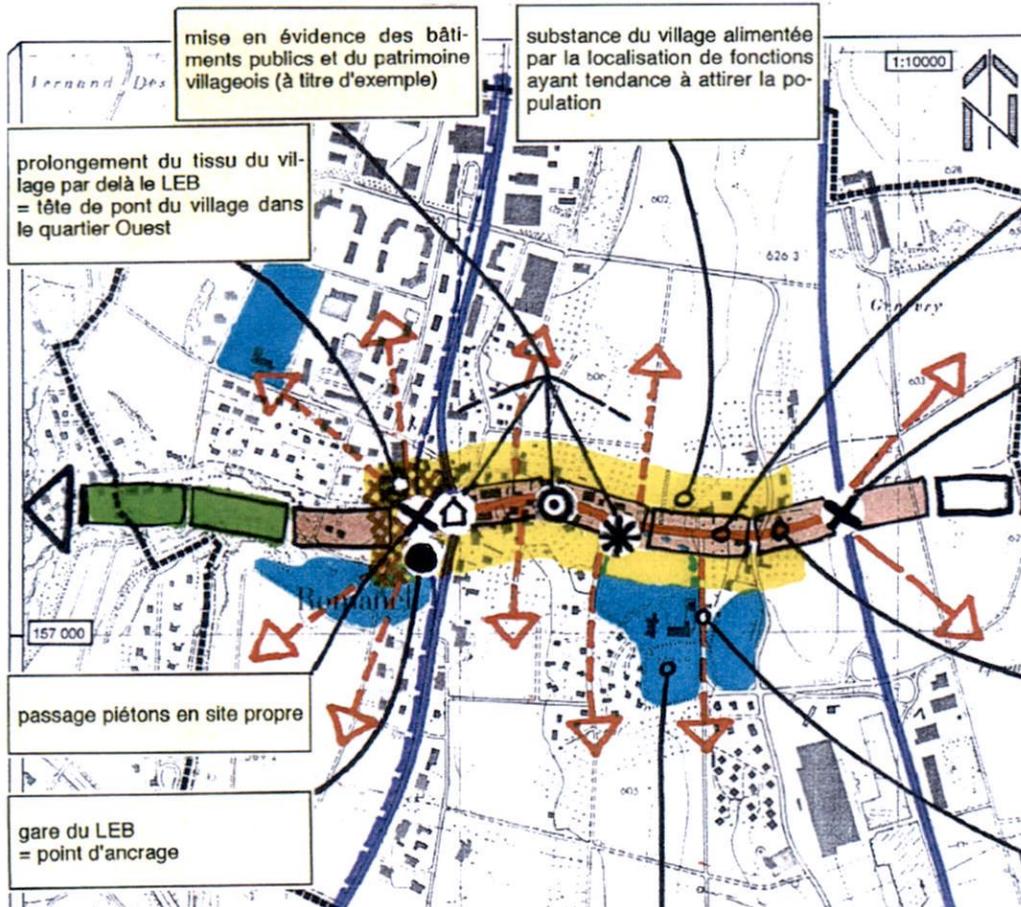


Figure 6 : Extrait du Plan Directeur de l'utilisation du sol, fiche.

Plan d'Extension Partiel "Romanel-Village" en vigueur

Le secteur Pré Jaquet est régi par le Plan d'Extension Partiel "Romanel-Village", approuvé par le Conseil d'Etat le 5 février 1986. Affecté en zone de restructuration, ce secteur doit faire l'objet d'une procédure de Plan de Quartier au préalable de tous travaux de transformation en dehors des gabarits existants, d'agrandissement, de (re)construction ou de tout changement d'affectation.

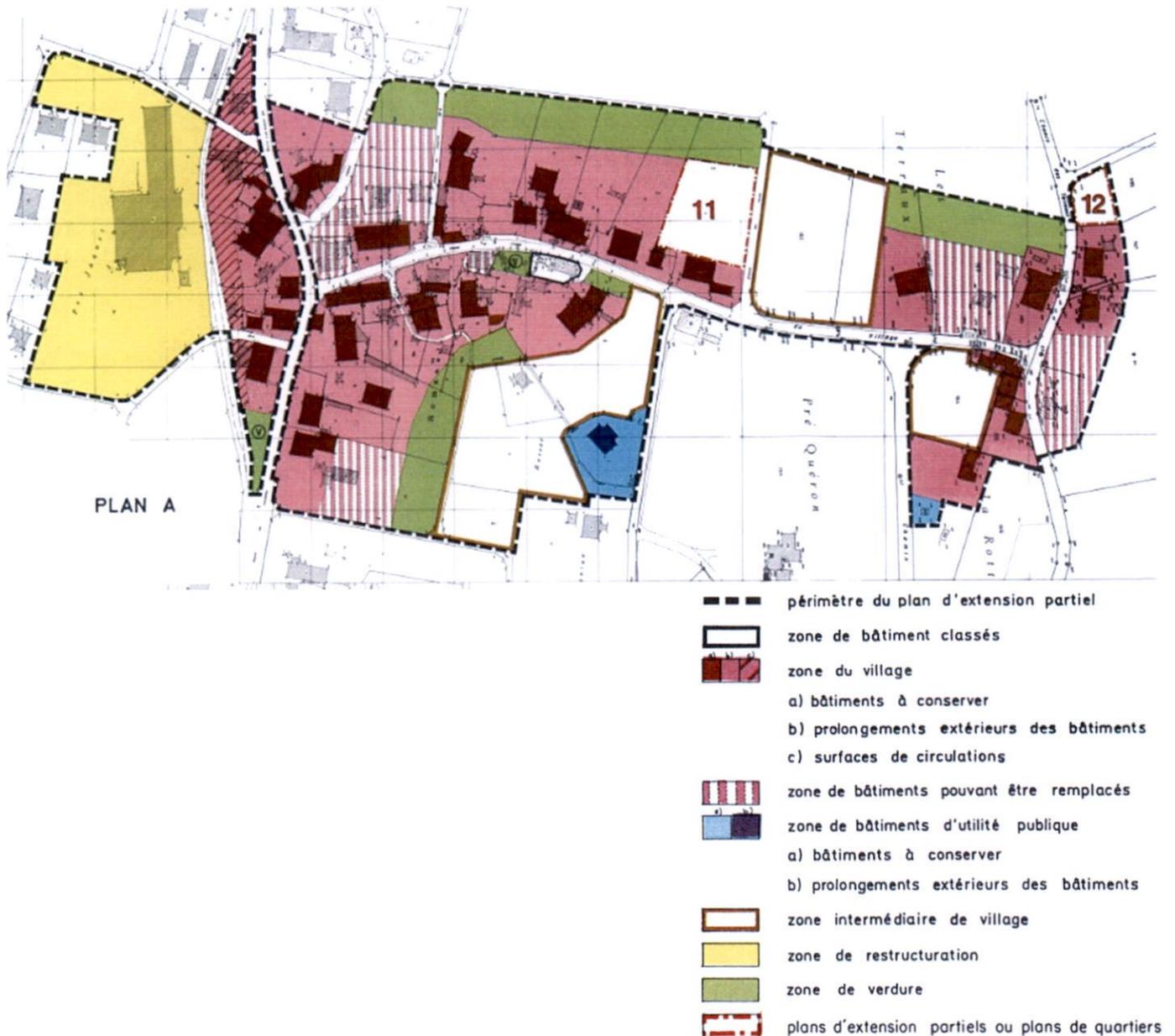


Figure 7 : PEP en vigueur

3. PROJET DE PASSAGES PUBLICS, D'ECOPOINTS ET DE MODIFICATION DES DOMAINES PUBLICS LIES AU PQ, CHEMIN DU TAULARD, DP 47 ET 58 ET CHEMIN DE LA SOURCE, DP 65

La garantie des accès, ainsi que la cohérence parcellaire, sont des exigences impératives lors d'une procédure de PQ, selon la LATC. Pour cela, un géomètre officiel a procédé à l'établissement des plans pour les modifications parcellaires. Des nouvelles assiettes de servitudes pour garantir des nouveaux cheminements publics, ainsi que des écopoints, ont également été établies et mises à l'enquête publique parallèlement au PQ. Ce dossier n'a pas suscité d'oppositions lors de l'enquête publique ayant eu lieu du 8 mai au 7 juin 2015.



Figure 8 : Projet de servitudes et modifications de DP. Source : Renaud et Burnand

4. ENQUETE PUBLIQUE ET INFORMATION PUBLIQUE

Une séance d'information destinée aux propriétaires fonciers riverains a été organisée le 23 avril 2015 et une séance d'information pour l'ensemble de la population s'est tenue le 4 mai 2015.

Le dossier a été soumis à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015. Deux observations et quatre oppositions ont été déposées auprès du Bureau technique communal.

Les arguments développés par la Municipalité en réponse aux oppositions et observations (voir annexes), sont présentés ci-après :

4.1 Conciliation et retrait des oppositions

Tous les opposants ont été convoqués et entendus à deux reprises.

A l'issue de ces séances, la Municipalité a décidé de proposer de clarifier l'article 7.3 al. 2 du Règlement et à apporter quelques modifications en plan et en coupe du PQ par une enquête complémentaire qui a eu lieu du 11 novembre au 11 décembre 2015.

Opposition de Madame Jacqueline Pisani, par Me Daniel Guignard

Voir annexe 4 -

Réponse de la Municipalité

Points 1 et 2 :

Pour des raisons d'ensoleillement et de distance entre les bâtiments, la Municipalité propose de maintenir l'implantation des bâtiments telle que soumise à l'enquête publique. Le Canton exige, dans des sites proches des transports publics, une bonne densité (IUS 1 à 1,5).

Mise à part l'aire de mouvement piétonne, le Plan prévoit, dans ses aménagements extérieurs, une aire de dégagement inconstructible à vocation paysagère, dont la composition devra faire la part belle aux plantations d'essences indigènes.

Points 3 à 6 :

La Municipalité prend acte des demandes de l'opposante et, avec l'accord du propriétaire-constructeur, propose d'y donner suite de la manière suivante :

- a) Prolongation de la haie Nord par une haie à hauteur d'homme à l'Est et au Sud de la Parcelle No 48 de Madame Pisani, doublée par un treillis métallique, le long de la limite parcellaire.
- b) Pas de bancs et tables à l'Est de la Parcelle No 48, mais un mobilier urbain au service du parcage des vélos. Les bancs seront déplacés au Sud du quartier.
- c) L'accès Nord du garage souterrain par le chemin de la Source, réalisé en première étape, sera fermé après la construction de l'accès Sud du garage. Les véhicules, à terme, n'emprunteront donc plus le chemin du Taulard pour accéder au garage souterrain, mais passerait directement par le chemin du Brit.
- d) La liaison piétonne «Est - Ouest» ne se fera pas le long de la limite Sud de la Parcelle No 48. La Municipalité a négocié, avec la copropriété de la Parcelle No 46, une promesse de constituer une servitude de passage publique à pied (ancien chemin répertorié du tourisme pédestre, au Sud de sa Parcelle). En lieu et place, une haie sera plantée.

Conciliation

Le constructeur a procédé par convention (points a, b et d) avec l'opposante et le plan du PQ a été modifié.

S'agissant du point c, une convention a été signée entre la Municipalité et les constructeurs et le règlement du PQ a été modifié.

Les étapes de construction du PQ ont été réglées par convention entre la Municipalité et les constructeurs.

Retrait d'opposition

Madame Pisani a retiré son opposition.

Opposition de la PPE La Covatannaz, par Monsieur Philippe Boulaz

Voir annexe 5

Réponse de la Municipalité

Point 1 :

Le Plan d'Extension Partiel "Romanel-Village", approuvé le 5 février 1986 par le Conseil d'Etat, préconise pour "Pré Jaquet", une zone à aménager sur des bases entièrement nouvelles, afin de contribuer aux activités du centre du Village et à son développement. Tous travaux de construction ou tout changement d'affectation ne sont autorisés que moyennant l'adoption préalable d'un Plan de Quartier. C'est ce que la Municipalité a entrepris.

Pour des raisons d'ensoleillement et de distance entre bâtiments, la Municipalité souhaite maintenir l'implantation des bâtiments telle que soumise à l'enquête publique. Le Canton exige, dans des sites proches des transports publics, une bonne densité (IUS 1 à 1,5).

Les distances à la route des bâtiments Nos 5, 6 et 7 projetés sur le chemin du Taulard vont au-delà des distances définies par la Loi sur les Routes (7 mètres à l'axe de la route). La limite des constructions nouvelles se situe entre 7 mètres et 10 mètres. Par ailleurs, la Municipalité relève que la distance entre votre bâtiment et celui de "Pré Jaquet" est d'environ 30 mètres.

La Municipalité a demandé aux constructeurs de vérifier si le gabarit du bâtiment No 5 pouvait être abaissé. Celui-ci a été abaissé d'un mètre cinquante, en accord avec eux.

Point 2 :

La Municipalité s'inscrit en faux contre l'affirmation selon laquelle la sortie des véhicules sur le chemin du Taulard n'a jamais été prévue. Cela a toujours été indiqué, notamment lors des présentations publiques faites les 20 et 21 janvier 2012 concernant le Schéma de circulation multimodal du territoire communal sis à l'Ouest de la voie du LEB établis par le Bureau Roland Ribi & Associés SA à Lausanne. La planche No 2 du rapport Ribi précise, pour le quartier de "Pré Jaquet", que les immeubles côté Taulard pourraient être entrepris immédiatement et que le développement du Sud du PQ est conditionné par la réorganisation des accès routiers au Lussex.

De plus, les accès et les étapes de réalisation du PQ ont été expliqués lors de la séance de présentation et l'exposition publique du PDLI, qui ont eu lieu à la Villageoise du 4 au 7 novembre 2014.

L'expertise liée aux accès (notice technique de décembre 2014 de Transitec), confirme l'accessibilité du quartier de "Pré Jaquet" par le chemin du Taulard.

Néanmoins, l'accès Nord du garage souterrain par les chemins de la Source et du Taulard, réalisé en première étape, sera fermé après la construction de l'accès Sud du garage. Les véhicules, à terme, n'emprunteront donc plus le chemin du Taulard pour accéder au garage souterrain, mais y accéderont directement par le chemin du Brit. Le nombre de places de parcage a été calculé selon les normes VSS en vigueur.

Point 3 :

Le LEB en sous-sol est un projet irréaliste financièrement, ce qui a été confirmé par la Compagnie de chemin de fer lors de la séance d'information donnée au Conseil Communal le 8 septembre 2015.

Le dénivelé au Lussex est un projet qui pourrait se concrétiser à court-moyen terme. Son financement est en discussion.

Les infrastructures scolaires et autres sont planifiées. Elles ne peuvent être réalisées avant l'adoption des nouveaux Plans de Quartiers par le Conseil Communal.

Le financement de ces équipements communautaires doit être assuré au moment de l'adoption de ces Plans de Quartiers par le Conseil Communal.

Conciliation

La Municipalité a procédé : par une modification de la coupe de l'aire de construction no 5 (point 1) et par convention avec les constructeurs et modification du règlement du PQ (point 2).

Retrait d'opposition

Les copropriétaires de la PPE La Covatannaz ont retiré leur opposition.

Opposition et observations de Bel Automne, coopérative d'habitation

Voir annexe 6.

Réponse de la Municipalité

Point 1 :

L'enquête publique du Plan de Quartier (PQ) ne comprend pas tous les détails des constructions tels qu'exigés dans le cadre d'une enquête publique pour une autorisation de construire. Bel Automne pourra intervenir ultérieurement dans le cadre de la mise à l'enquête publique des bâtiments, aménagements extérieurs, routes, places et passages publics. Le rapport OAT explique le contexte dans lequel le PQ "Pré Jaquet" va s'implanter, ainsi que les projets futurs entourant ce quartier (malgré certaines absences du bâtiment Bel Automne sur certaines images). Les projets de place de la gare, dénivelé du Lussex, place de rebroussement, etc., feront donc l'objet de mises à l'enquête publiques séparées ultérieurement, avec possibilité à Bel Automne de se manifester dans le cadre de ces procédures.

Point 2 :

- 2.1 Bel Automne sera consultée pour les modifications du chemin du Brit (DP 46) avant toute mise à l'enquête publique s'y rapportant. Les coûts de raccordement des niveaux à la Parcelle No 954 (Bel Automne) seront supportés par la Commune et les constructeurs (LEB, "Pré Jaquet", "Brit").
- 2.2 Il n'est pas prévu d'emplacements commerciaux dans le passage sous voies, mais un espace de transition convivial. Les rez-de-chaussée des bâtiments Nos 1 et 2 abritera des activités génératrices de vie sociale et de mixité, comme par exemple des commerces de proximité tels que boulangerie, pharmacie, tea-room, services, etc.
- 2.3 Les accès au bâtiment Bel Automne à l'Est, côté LEB, seront maintenus pour toutes personnes à mobilité réduite. Un ascenseur est prévu pour le dénivelé.
- 2.4 L'accès au quai du LEB n'empiète pas sur la Parcelle No 954 (Bel Automne), selon les esquisses de nos Bureaux Techniques.
Cet aménagement sera toutefois discuté avec Bel Automne.
- 2.5 Le passage "sous voies" pour la mobilité douce, sis à l'Ouest de la voie du LEB et au Sud de votre Parcelle No 954, avait été suggéré dans le Schéma de circulation multimodal du territoire communal du 4 août 2011 réalisé par le Bureau Roland Ribi & Associés SA à Lausanne, dans la perspective d'un complexe scolaire situé au Sud du bâtiment Bel Automne. Il pourrait aussi se situer plus au Sud, à la hauteur des DP 15, 69 et 72, selon les projets futurs.
- 2.6 L'accès au quai du LEB prendra en compte les huit forages existants sur la Parcelle No 954 (Bel Automne), avec toute l'attention qu'exige une construction proche des forages (vibrations ou autres effets).
- 2.7 La Municipalité estime que la place de rebroussement, selon les normes VSS en vigueur, est très bien intégrée à côté du parking public existant, et au bon endroit. Cet aménagement recevra un écopoint, ainsi qu'une sous-station électrique ceci pour le secteur Nord du Brit et le secteur de "Pré Jaquet". Il n'y aura plus de transit sur la partie Nord du chemin du Brit (DP 46), rendu aux piétons. Pour des raisons de densité exigée par le Canton, il est judicieux de créer ce point de rebroussement sur la Parcelle communale, et non sur celle des constructeurs. Ceci ressortait déjà du concours d'urbanisme de janvier 2007 et d'un projet de rebroussement sous forme de rond-point envisagé lors de la construction de vos aménagements extérieurs (accès à votre parking, voir plans en annexe). Bel Automne sera consultée concernant l'aménagement futur, avant toute enquête publique.
- 2.8 Les parkings ont été dimensionnés selon les normes VSS en vigueur : pour l'habitation, une place pour 100 m², ou une place par logement. La proximité de la gare est un atout indéniable pour le quartier et minimise le besoin en places de parcage, selon la politique de la mobilité cantonale. Des places pour "Mobility" seront créées.
- 2.9 Selon les esquisses de nos Bureaux Techniques, il n'y a pas d'emprise sur la Parcelle No 954 de Bel Automne. Bel Automne sera consultée pour les aménagements proches des limites parcellaires, avant toute enquête publique.

Point 3 :

- 3.1 Les nouvelles constructions ne doivent pas générer de nuisances particulières (bruit, pollution lumineuse, etc.). Les affectations nouvelles respecteront les Degrés de Sensibilité (DS) au bruit. Les enseignes lumineuses seront discrètes.
- 3.2 Pour la démolition de ce type de bâtiment, l'usage d'explosifs est rare. Nous ne connaissons pas encore la nature géologique des sols.
- 3.3 La pollution lumineuse sera réduite au strict minimum, selon l'article 5.1 al. 3 du Règlement. La signalisation sera discrète, mais nécessaire.
- 3.4 et 3.5 Bel Automne sera consultée pour les aménagements proches des limites parcellaires, avant toute enquête publique.

Point 4 :

Au vu des réponses ci-dessus (points Nos 1 à 3), les deux plans au 1:500 et le Règlement du Plan de Quartier "Pré Jaquet" ne doivent pas être modifiés. Les projets jouxtant le PQ "Pré Jaquet" (place de la gare, aménagements extérieurs, routes, etc.) décrits dans le rapport OAT seront mis à l'enquête publique pour leur réalisation et feront l'objet de préavis au Conseil Communal pour leur financement.

Conciliation

Bel Automne a pris acte des réponses de la Municipalité.

Retrait d'opposition

Bel Automne, coopérative d'habitation, a retiré son opposition.

4.2 Opposition

Opposition de Madame Andrée Peitrequin et consorts par Me Patrice Girardet

Voir annexe 7.

Proposition de réponse de la Municipalité

Point 1 :

Le Plan d'Extension Partiel "Romanel-Village", approuvé le 5 février 1986 par le Conseil d'Etat, préconise, pour "Pré-Jaquet", une zone à aménager sur des bases entièrement nouvelles, afin de contribuer aux activités du centre du Village et à son développement. Tous travaux de construction ou tout changement d'affectation ne sont autorisés que moyennant l'adoption préalable d'un Plan de Quartier. C'est ce que la Municipalité a entrepris.

L'objectif recherché par la Municipalité est de permettre aujourd'hui la construction de logements et d'activités, conformément aux objectifs définis dans les planifications supérieures (cantonales et régionales), soit "renforcer l'urbanisation le long du LEB tout en maintenant les césures vertes principales et articuler des nouvelles centralités autour des gares".

Le PQ est donc conforme à cet objectif et aux mesures d'urbanisation définies dans le Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), à savoir :

- vocations principales : activités et logements;
- aménager de nouveaux quartiers sur les terrains proches des gares, complétant et valorisant les quartiers déjà construits;
- valoriser le recours à la mobilité douce par la recomposition du réseau des espaces publics.

La Municipalité a toujours privilégié une vision d'ensemble, en conduisant la réflexion sur un périmètre plus large (concours d'urbanisme à "Pré Jaquet" et au Brit, Schéma de circulation multimodal du territoire communal sis à l'Ouest de la voie du LEB, PDLi, PDcom, etc.).

Dans l'attente du nouveau Plan Directeur Cantonal, les modifications récentes de la LAT perturbent un peu le calendrier de la planification du secteur du Brit, qui est situé en zone intermédiaire, et non en zone à bâtir, le Canton et la Confédération privilégiant, pour l'heure, la réaffectation des friches industrielles avant le dézonage des terrains agricoles.

Point 2 :

Le rapport OAT est bien documenté par le Schéma de circulation multimodal du territoire communal sis à l'Ouest de la voie du LEB établi le 4 août 2011 par le bureau Roland Ribi & Associés SA à Lausanne, et par l'expertise liée aux accès, notice technique de décembre 2014 de Transitec ingénieurs et conseils SA.

Ces deux études confirment que :

1. Pour la planification du Brit, un dénivelé au Lussex ou tout autre aménagement est impératif;
2. Pour le PQ "Pré Jaquet", les immeubles du côté du chemin du Taulard pourraient être entrepris immédiatement, le développement du Sud du PQ étant conditionné par la réorganisation des accès routiers au Lussex.

Dans une analyse plus fine, si le développement du PQ "Pré Jaquet" est possible en tenant compte des deux passages à niveau du Taulard et du Lussex, il n'en demeure pas moins que ce quartier participe à accroître le besoin d'améliorer la capacité et la sécurité (notamment au Lussex) et donc de renforcer les infrastructures d'accès.

La Municipalité confirme, en première étape du PQ "Pré Jaquet", l'accessibilité du quartier par le chemin du Taulard. L'accès Nord du garage au chemin de la Source, réalisé en première étape, sera fermé après la construction de l'accès Sud du garage. Les véhicules, à terme, n'emprunteront donc plus le chemin du Taulard pour accéder au garage souterrain du PQ "Pré Jaquet", mais y accéderont directement par le chemin du Brit.

Les Domaines Publics (DP 66 et DP 70), de largeurs suffisantes (6 mètres et plus), permettent aisément l'accès au PQ "Pré Jaquet" et les croisements.

Avec la planification future du Brit, les aménagements routiers seront intégrés au nouveau Plan de Quartier et vraisemblablement modifiés. Ils feront l'objet de servitudes ou de modifications de DP si nécessaires.

La garantie des accès, ainsi que la cohérence parcellaire, sont des exigences impératives lors d'une procédure de PQ, selon la LATC. Pour cela, un géomètre officiel a procédé à l'établissement de plans pour les modifications parcellaires. De nouvelles assiettes de servitudes pour garantir de nouveaux cheminements publics et des écopoints, ont été établis et mis à l'enquête publique parallèlement au PQ.

Les promesses de servitudes suivantes ont été signées par les propriétaires concernés :

- Servitudes de passage public à pied et mobilité douce;
- Servitude de passage public à pied, mobilité douce, services et place.

Toutes ces promesses ont été signées devant notaire (Parcelle No 46), ou par convention avec les propriétaires du périmètre du Plan de Quartier.

Pour s'assurer à l'avenir des emplacements des nouveaux centres de collecte de déchets de type containers enterrés, la Municipalité négocie avec les propriétaires de la Parcelle No 96 une promesse de constituer une servitude personnelle d'usage d'une place écopoint.

Conciliation

Sur la base de la proposition de réponse de la Municipalité ci-dessus la conciliation a échoué. Me Girardet a d'ailleurs formulé une nouvelle opposition au nom des propriétaires sis au Brit lors de la mise à l'enquête complémentaire du PQ « Pré Jaquet » qui a eu lieu du 11 novembre au 11 décembre 2015 (voir mise à l'enquête publique complémentaire du PQ « Pré Jaquet » du 11 novembre au 11 décembre 2015, page 21 du présent préavis).

Observation de Madame et Monsieur Christophe Gonthier

Voir annexe 8.

Proposition de réponse de la Municipalité

Une barrière sera posée en limite de propriété (Parcelle No 45). Le choix de celle-ci se fera en accord avec les propriétaires.

Les copropriétaires de la Parcelle No 46 ont admis une servitude de passage public à pied et mobilité douce au Sud de leur propriété.

Observation de l'Association « Sauvegardons Romanel »

Voir annexe 9.

Proposition de réponse de la Municipalité

Le plan soumis à l'enquête publique est un plan de quartier (PQ) un peu plus élaboré et plus précis qu'un Plan Partiel d'Affectation (PPA).

Le Plan d'Extension Partiel « Romanel - Village », approuvé le 5 février 1986 par le Conseil d'Etat préconise pour Pré Jaquet, une zone devant être aménagée sur des bases entièrement nouvelles, ceci afin de contribuer aux activités du centre du village et à son développement. Tous

travaux de construction ou tout changement d'affectation ne sont autorisés que moyennant l'adoption préalable d'un Plan de Quartier. C'est ce que la Municipalité a entrepris.

L'objectif recherché par la Municipalité est de permettre aujourd'hui la construction de logements et d'activités pour les jeunes romanellois, conformément aux objectifs définis dans les planifications supérieures (cantonales et régionales), en renforçant l'urbanisation le long du LEB, tout en maintenant les césures vertes principales et en articulant de nouvelles centralités autour des gares.

Le PQ est donc conforme à cet objectif ainsi qu'aux mesures d'urbanisation définies dans le Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), à savoir:

- vocations principales : activités et logements ;
- aménagement de nouveaux quartiers sur les terrains proches des gares, complétant et valorisant les quartiers déjà construits ;
- valoriser le recours à la mobilité douce par la recomposition du réseau des espaces publics.

La Municipalité a toujours privilégié une vision d'ensemble, en conduisant la réflexion sur un périmètre plus large (concours d'urbanisme à Pré Jaquet et au Brit, Schéma de circulation multimodal du territoire communal sis à l'Ouest de la voie du LEB, PDLi, PDcom, etc.).

5. ENQUETE PUBLIQUE COMPLEMENTAIRE

Le dossier a été soumis à l'enquête publique complémentaire du 11 novembre au 11 décembre 2015. Une opposition a été déposée auprès du Bureau technique communal.

Les arguments développés par la Municipalité, en réponse à l'opposition (en annexe), sont présentés ci-après :

Opposition de Madame Andrée Peitrequin et consorts, par Me Patrice Girardet

Voir annexe 10.

Proposition de réponse de la Municipalité

Point 1 :

La Municipalité a toujours privilégié une planification d'ensemble, contrairement à ce que les opposants relèvent. Pré Jaquet est en zone à bâtir, contrairement aux parcelles du Brit, qui se trouvent encore en zone agricole. Au regard de la LAT, ce critère est déterminant.

Point 2 :

L'accès au quartier « Pré Jaquet » est garanti dans sa configuration actuelle. L'expertise de Transitec établie en décembre 2014 relève que le passage du Lussex actuel permet un accès suffisant à l'ensemble du PQ Pré-Jaquet, par le chemin du Brit.

Pour le surplus, se référer à la proposition de réponse de la Municipalité figurant aux pages 18 à 20 du présent préavis.

6. PROCEDURE DE LEGALISATION DU PLAN D'AFFECTATION

Après l'adoption par le Conseil communal du PQ, le dossier, avec toutes les pièces utiles, est envoyé au Département compétent pour approbation préalable par la Cheffe du Département. Le Département notifie à l'opposant la décision communale sur son opposition, contre laquelle un recours à la Cour de droit administratif et public peut être déposé. Les articles 92 et suivants LPA sont applicables.

De plus, conformément à la Loi sur l'Exercice des Droits Politiques, il appartient à la commune, lorsque le PQ aura été approuvé préalablement, de rendre public, par affichage, la décision du Conseil communal, qui est susceptible d'un référendum dans les 30 jours.

Après traitement du recours éventuel, et vote sur le référendum, selon l'issue de ces démarches, le dossier est mis en vigueur par le Département compétent.

7. TAXES DE FINANCEMENT DE L'EQUIPEMENT COMMUNAUTAIRE

Le 11 janvier 2011, le Grand Conseil a modifié la Loi sur les Impôts Communaux, en permettant aux communes de prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal liées à des mesures d'aménagement du territoire. Ces modifications législatives sont entrées en vigueur le 1^{er} avril 2011 (art. 4b à 4e LIC).

A la suite du Préavis Municipal No 25/2013 intitulé "Règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire", le Conseil communal a adopté un règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire. Ce Règlement a été approuvé par la Cheffe du Département de l'intérieur le 21 mai 2013. Il prévoit qu'une taxe, destinée à couvrir le 50 % de l'équipement communautaire lié à une mesure d'aménagement du territoire, doit être mise à la charge des propriétaires; un règlement spécifique chiffrant celle-ci devant être adopté parallèlement à toute nouvelle mesure d'aménagement du territoire (art. 3 al. 4 du Règlement général précité).

Afin de concrétiser et compléter ce Règlement général, la Municipalité propose d'adopter un 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", sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne.

Pour l'essentiel, ce Règlement prévoit la perception d'une taxe de **Fr. 150.25** par mètre carré de Surface de Plancher déterminante (SPd) supplémentaire octroyé par le PQ "Pré Jaquet".

La taxe est répartie entre les propriétaires au prorata des surfaces SPd qu'ils ont obtenues. Le PQ "Pré Jaquet" définit la surface SPd maximale pour chaque aire de construction, soit 23'150 m² au total. La taxe est due par les propriétaires de parcelles dont les droits à bâtir augmentent sensiblement lors de l'entrée en vigueur du Plan de Quartier "Pré Jaquet".

Une augmentation est réputée sensible lorsqu'elle correspond au moins à 20 % des mètres carrés de Surface de Plancher déterminante accordée par le Règlement actuellement en vigueur. Le périmètre du PQ "Pré Jaquet" est actuellement dédié aux activités et la surface SPd actuelle dépasse largement la surface de 1'600 m² de SPd de type activités permises par le PQ "Pré Jaquet".

Ainsi, l'augmentation sensible des droits à bâtir ne concerne que les 21'550 m² de SPd de type logement, puisque le Règlement actuellement en vigueur n'en permet pas.

S'agissant du calcul de la taxe, il a été pris en considération les éléments suivants :

- coût des équipements communautaires générés par l'augmentation des droits à bâtir découlant du PQ "Pré Jaquet" : **Fr. 6'956'600.--**;
- nombre de mètres carrés de Surfaces de Plancher déterminantes supplémentaires octroyé par le PQ "Pré Jaquet" : 23'150 m²;
- 50 % du coût est à la charge des propriétaires, soit **Fr. 3'478'300.--**, ce qui, divisé par 23'150 m² donne **Fr. 150.25/m²SPd**.

Compte tenu des éléments présentés ci-dessus, le montant total de la taxe encaissé s'élèvera à **Fr. 3'237'888.--**, soit 21'550 m², SPd taxés à **Fr. 150.25**.

Ce projet de Règlement a été présenté aux propriétaires concernés à plusieurs reprises et, comme il le permet, des conventions ont été signées avec chaque propriétaire.

Chaque parcelle fait l'objet d'une taxe, d'une convention et d'une hypothèque légale. La convention fixe les modalités de perception de la taxe, soit :

- la taxe doit être intégralement payée dès que le permis de construire délivré pour la parcelle concernée est devenu définitif et exécutoire (dès la fin des éventuelles procédures de recours) ou dès que la parcelle est cédée à un tiers ;
- dans tous les cas, la taxe doit être intégralement payée au plus tard 20 ans après la mise en vigueur du PQ "Pré Jaquet" ;
- dans tous les cas, un intérêt compensatoire à 2 % l'an est dû; il est basé sur la date de mise en vigueur du PQ "Pré Jaquet" en tenant compte d'un délai de carence de 3 à 8 ans selon le planning convenu des phases de travaux.

8. CONCLUSIONS

Au vu de ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de prendre les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL–SUR–LAUSANNE

- vu le Préavis municipal No 71/2016 adopté en séance de Municipalité du 8 février 2016;
- 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 de Quartier « Pré Jaquet » qui a été soumis à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015, 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.

La Municipalité

Responsable du dossier : Edgar Schiesser, Syndic
Municipal des finances : Denis Favre

Romanel-sur-Lausanne, le 8 février 2016

Annexes :

- 1 : PQ "Pré Jaquet", règlement du 26.10.2015.
- 2 : PQ "Pré Jaquet", réduction du plan (format A3) du 26.10.2015.
- 3 : Plan de modification des Domaines Publics et servitudes (format A3) du 29.4.2015.
- 4 : Opposition de Madame Jacqueline Pisani.
- 5 : Opposition de la PPE La Covatannaz, par M. Philippe Boulaz.
- 6 : Opposition et observation de Bel Automne, coopérative d'habitation.
- 7 : Opposition de Madame Andrée Peitrequin et consorts, par Me Patrice Girardet.
- 8 : Observation de Madame et Monsieur Christophe Gonthier.
- 9 : Observation de l'Association "Sauvegardons Romanel".
- 10 : Opposition à l'enquête complémentaire de Madame Andrée Peitrequin et consorts, par Me Patrice Girardet.
- 11 : Proposition de Règlement communal 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", sur le territoire de la Commune de Romanel-sur-Lausanne.
- 12 : Exemple vierge de convention concernant la taxe relative à l'équipement communautaire

Annexes consultables au Bureau Technique communal :

- PQ «Pré Jaquet », rapport explicatif du 27 avril 2015.
- PQ «Pré Jaquet », rapport explicatif du 26 octobre 2015.
- PQ «Pré Jaquet », plan à l'échelle 1:500 du 27 avril 2015.
- PQ «Pré Jaquet », plan à l'échelle 1:500 du 26 octobre 2015.
- PQ «Pré Jaquet », plan à l'échelle 1:500 du 26 octobre 2015 (éléments modifiés).
- Plan de modification des Domaines Publics et servitudes, échelle 1 : 500 du 29 avril 2015.
- Convention du 2 février 2016 devant Michel Mouquin.

COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

" PRE JAQUET "

PLAN DE QUARTIER REGLEMENT

Numéro		1427
Date	<i>(examen préalable)</i>	11.12.2012
	<i>(examen compl. I)</i>	17.03.2014
	<i>(examen compl. II)</i>	09.12.2014
	<i>(enquête publique)</i>	27.04.2015
	<i>(enquête publique compl.)</i>	26.10.2015

PLAREL

LAUSANNE

Approuvé par la Municipalité

Le 4 mai 2015

Syndic
Edgar Schiesser

Secrétaire
Nicole Pralong

Soumis à l'enquête publique

Du 8 mai 2015 au 7 juin 2015

Soumis à l'enquête publique complémentaire

Du 11 novembre 2015 au 11 décembre 2015

Au nom de la Municipalité

Syndic
Edgar Schiesser

Secrétaire
Nicole Pralong

Adopté par le Conseil communal

La
Présidente
Claudia Perrin

Secrétaire
Eliane Carnevale

Approuvé préalablement par le Département
compétent du canton de Vaud

Lausanne, le

La Cheffe du Département

Mis en vigueur le

SOMMAIRE

1. GENERALITES _____	3	6. DEVELOPPEMENT DURABLE, ECOLOGIE ET ECONOMIE D'ENERGIE _____	8
1.1 But		6.1 Principes	
2. AFFECTATION _____	3	7. MESURES D'EQUIPEMENT _____	8
2.1 Principe		7.1 Obligations	
2.2 Zone de centre de localité / aire de construction		7.2 Circulation des véhicules	
2.3 Zone de centre de localité / aire de dégagement		7.3 Stationnement des véhicules	
2.4 Zone de centre de localité / aire de mouvement		7.4 Stationnement des vélos	
		7.5 Circulation des piétons	
		7.6 Evacuation des eaux	
		7.7 Source	
		7.8 Espaces de détente	
		7.9 Conditions de réalisation	
		7.10 Equipements publics	
		7.11 Locaux de rangement	
3. MESURES D'UTILISATION DU SOL _____	6	8. DISPOSITIONS FINALES _____	10
3.1 Organisation du domaine bâti		8.1 Dérogations	
3.2 Capacité constructive		8.2 Abrogation, mise en vigueur	
4. MESURES DE CONSTRUCTION _____	6		
4.1 Implantation			
4.2 Hauteurs et nombres de niveaux			
4.3 Surfaces piétonnes			
4.4 Toitures			
4.5 Superstructures			
5. MESURES D'ENVIRONNEMENT _____	8		
5.1 Aménagements extérieurs			
5.2 Plantations			
5.3 Clôtures			
5.4 Bruit			
5.5 Mouvements de terre			
5.6 Danger résiduel crue			

ABREVIATIONS

LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire	PAC	Plan d'affectation cantonal
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions	PEP	Plan d'extension partiel
LPN	Loi fédérale sur la protection de la nature	PGA	Plan général d'affectation
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites	PPA	Plan partiel d'affectation
		PQ	Plan de quartier
		RAV	Recensement architectural vaudois

1. GENERALITES

- BUT
- 1.1 *al. 1* Le présent Plan de Quartier (PQ) est établi conformément aux dispositions de la Loi cantonale sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions (LATC, articles 45 et 67, actuellement en vigueur). Il est conçu notamment pour :
- gérer le développement du village en direction de l'ouest ;
 - améliorer les relations fonctionnelles entre le noyau historique de Romanel et les quartiers d'habitation de la périphérie ;
 - organiser l'accès des véhicules en coordination avec les mesures qui découlent des planifications à plus grande échelle.
- al. 2* Pour ce qui n'est pas prévu dans le présent document, les dispositions du Règlement général d'affectation sur le plan d'extension et la police des constructions, dit ci-après Règlement général, sont applicables, actuellement règlement du 5 février 1986.

2. AFFECTATION

- PRINCIPE
- 2.1 *al. 1* La surface comprise à l'intérieur du périmètre du PQ est affectée en zone de centre de localité.
- al. 2* La zone de centre de localité est subdivisée en trois aires d'affectation dont les caractéristiques sont définies ci-après.
- ZONE DE CENTRE DE LOCALITE / AIRE DE CONSTRUCTION
- 2.2 *al. 1* L'aire de construction est une surface constructible affectée à l'implantation de bâtiments dont les destinations sont les suivantes :
- habitation sous forme de bâtiments comprenant plusieurs logements ;
 - activités non dérangeantes traditionnellement admises dans une localité, par exemple : le commerce, l'hôtellerie, la restauration, les services et les équipements publics ou collectifs (par ex. crèche, garderie).
- al. 2* Les établissements susceptibles de présenter des inconvénients majeurs pour le voisinage ne peuvent pas être autorisés sur cette surface; il s'agit notamment :
- des locaux commerciaux dont la surface de vente au détail est supérieure à 200 m² par établissement ;
 - des établissements publics ou collectifs de type discothèque, dancing, night-club.
- al. 3* Les locaux situés au rez-de-chaussée des aires de construction 1 et 2 en relation directe avec la place à proximité du chemin du Brit sont destinés aux activités artisanales ou de commerce moyennement gênantes et génératrices de vie sociale.
- ZONE DE CENTRE DE LOCALITE / AIRE DE DEGAGEMENT
- 2.3 *al. 1* L'aire de dégagement est une surface à prédominance végétale en nature de prairie, de jardin ou de terrasse. Les constructions, installations et aménagements qui peuvent être autorisés sont :
- des constructions en tout ou partie enterrées à l'usage de garages collectifs pour véhicules ou locaux de service ; dans l'aire de dégagement inconstructible à vocation paysagère mentionné sur le plan, ces constructions ne doivent pas compromettre la réalisation de plantations telles que définies à l'art. 5.2 des présentes dispositions ;
 - des aménagements paysagers, y compris des équipements de jeux ou de loisirs à ciel ouvert d'usage privatif ;
 - une voie d'accès aux garages collectifs à l'emplacement indiqué sur le plan, des cheminements piétonniers et des accès aux bâtiments ;
 - des parties de bâtiments réalisées en empiètement de 3.50 m. au plus sur l'aire de dégagement, par exemple, avant-toit, galerie, balcon, porche d'entrée, éléments

architecturaux destinés à la protection contre le bruit, etc., pour autant qu'il n'y ait pas de contraintes d'ombres portées pour les bâtiments voisins;

- en limite Est du périmètre du PQ, des constructions et des aménagements en relation avec la réalisation éventuelle d'une deuxième voie du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher (LEB) ainsi qu'un cheminement piétonnier ;
- les terrasses et les vérandas non chauffées, à l'exclusion des dépendances, au sens du RLATC art. 39 actuellement en vigueur.

al. 2 Le secteur indiqué en hachuré sur le plan est réservé pour l'extension future du domaine ferroviaire et est inconstructible. Sont uniquement autorisés des constructions et des aménagements en relation avec la réalisation éventuelle d'une deuxième voie du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher (LEB), ainsi qu'un cheminement piétonnier.

ZONE DE CENTRE DE
LOCALITE/ AIRE DE
MOUVEMENT

2.4 *al. 1* L'aire de mouvement, à prédominance minérale, est une surface à usage public en nature de rue, de cour ou de place affectée en priorité à l'usage des piétons. Les constructions, installations et aménagements admis qui peuvent être autorisés sont :

- des aménagements de surface conformes à la destination de cette aire d'affectation, par exemple, mur, fontaine, mobilier urbain, abris vélos, etc. ;
- des petites constructions techniques d'intérêt général, par exemple, couvert à fontaine ;
- sous réserve des fronts bâtis, des parties de bâtiments réalisées en empiètement de 3.50 m. au plus sur l'aire de mouvement, par exemple, avant-toit, galerie, passerelle, balcon, porche d'entrée, éléments architecturaux destinés à la protection contre le bruit, etc., pour autant qu'il n'y ait pas de contraintes d'ombres portées pour les bâtiments voisins ;
- sous réserve des limites de construction le long du domaine public, des constructions enterrées à l'usage de garages collectifs, dans la mesure où elles ne compromettent pas les plantations qui figurent sur le plan ;
- une voie d'accès aux garages collectifs et des voies de desserte pour véhicules, abris vélos, dans la mesure où elles ne nuisent pas aux aménagements de surface ;
- en limite Est du périmètre du PQ, des constructions et des aménagements en relation avec la réalisation éventuelle d'une deuxième voie du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher (LEB), ainsi qu'un cheminement piétonnier.

al. 2 Le secteur indiqué en hachuré sur le plan est réservé pour l'extension future du domaine ferroviaire et est inconstructible. Sont uniquement autorisés des constructions et des aménagements en relation avec la réalisation éventuelle d'une deuxième voie du chemin de fer Lausanne-Echallens-Bercher (LEB), ainsi qu'un cheminement piétonnier.

al. 3 L'aire de mouvement ne peut pas être fractionnée par des clôtures. Les cotes d'altitude du terrain aménagé qui figurent sur le plan doivent être respectées avec une tolérance de +/- 75 cm. et la Municipalité peut imposer la cote d'altitude à respecter en limite de propriété.

3. MESURES D'UTILISATION DU SOL

ORGANISATION DU DOMAINE BÂTI 3.1 *al. 1* Les bâtiments existants à l'intérieur du périmètre du PQ sont tous destinés à être démolis et la Municipalité peut subordonner l'octroi d'un permis de construire à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants.

al. 2 Chaque aire de construction reçoit un ou plusieurs bâtiments qui doivent être accolés les uns aux autres et qui peuvent être séparés par une limite de propriété.

CAPACITÉ CONSTRUCTIVE 3.2 *al. 1* La capacité constructive du terrain est limitée par une Surface de Plancher déterminante (SPd) attribuée comme suit à chacune des aires de construction :

Aires de construction	SPd (m ²)
1	3'900
2	3'650
3	3'850
4	3'250
5	1'900
6	1'600
7	1'400
8	1'200
9	1'200
10	1'200
Total	23'150

al. 2 La Surface de Plancher déterminante (SPd) se calcule conformément à la norme suisse SN 504.421 actuellement applicable.

4. MESURES DE CONSTRUCTION

IMPLANTATION	4.1	<i>al. 1</i>	<p>Le front d'implantation obligatoire qui figure sur le PQ doit être respecté de façon impérative sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none">- d'éléments architecturaux de faible importance qui peuvent être réalisés en avant ou en arrière de ce front ;- des attiques et des surfaces au rez-de-chaussée mentionnés sur le plan qui peuvent être réalisés en retrait ;- des parties de bâtiments réalisées en empiètement, par exemple avant-toit, porche d'entrée, qui peuvent empiéter sur le front d'implantation.
HAUTEURS ET NOMBRE DE NIVEAUX	4.2	<i>al. 1</i>	<p>Dans l'aire de construction, la hauteur des bâtiments est limitée par les cotes d'altitude qui figurent sur le plan et sur les coupes. Cette cote correspond à l'acrotère. Le parapet des terrasses accessibles, les superstructures à fonction technique et les installations destinées au captage, à la production de l'énergie, etc. (par exemple, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser les altitudes maximum attribuées, pour autant que la qualité architecturale du bâtiment et son impact dans le site soient assurés.</p>
		<i>al. 2</i>	<p>Pour chaque aire de construction, le nombre de niveaux habitables ou utilisables superposés est limité par les indications qui figurent sur le plan.</p>
		<i>al. 3</i>	<p>Le dernier niveau des constructions doit être aménagé sous la forme d'un attique dont l'implantation doit se faire à l'intérieur des périmètres de construction des attiques mentionnés sur le plan.</p>
		<i>al. 4</i>	<p>Dans l'aire de construction et dans la partie constructible de l'aire de dégagement, le nombre de niveaux réalisés en dessous du rez-de-chaussée ou du terrain aménagé (sous-sol) n'est pas limité.</p>
SURFACES PIETONNES	4.3	<i>al. 1</i>	<p>Les surfaces piétonnes situées au rez-de-chaussée des bâtiments en relation directe avec l'aire de mouvement et mentionnées sur le plan sont obligatoires et doivent être réalisées simultanément à la construction des bâtiments dans lesquels elles se situent. Elles prennent la forme de passages ouverts et leur hauteur minimum est fixée à 2,50 m.</p>
TOITURES	4.4	<i>al. 1</i>	<p>Les toitures sont plates ou à très faible pente, pourvues d'une végétalisation extensive sur sol minéral pauvre en nutriments et aménagées en terrasses lorsqu'elles sont accessibles.</p>
SUPERSTRUCTURES	4.5	<i>al. 1</i>	<p>Les superstructures à fonction technique, par exemple cage d'ascenseur, installation de ventilation, cheminées, etc., sont réduites au minimum nécessaire et présentent un aspect architectural satisfaisant.</p>

5. MESURES D'ENVIRONNEMENT

- | | | | |
|----------------------------|-----|--------------|---|
| AMENAGEMENTS
EXTERIEURS | 5.1 | <i>al. 1</i> | Les aménagements extérieurs aux bâtiments implantés à l'intérieur du périmètre du PQ et, d'une façon générale, le traitement des surfaces libres de construction, remplissent une fonction déterminante pour la qualité du cadre de vie dans le quartier et le maintien d'une fonction écologique. |
| | | <i>al. 2</i> | Les réalisations projetées, par exemple : mouvements de terre, places, cours, terrasses, voies d'accès, cheminements piétonniers, clôtures, etc., doivent être au bénéfice d'une autorisation. |
| | | <i>al. 3</i> | L'éclairage des espaces extérieurs doit être conforme aux recommandations pour la prévention des émissions lumineuses de l'Office fédéral de l'environnement, en particulier pour limiter la consommation d'énergie et les émissions inutiles. |
| PLANTATIONS | 5.2 | <i>al. 1</i> | Afin de garantir une unité paysagère sur l'ensemble du Plan de Quartier, les dispositions de la Loi sur la Protection de la Nature, des Monuments et des Sites (LPNMS), actuellement en vigueur, sont applicables. En outre, les mesures suivantes doivent être prises : <ul style="list-style-type: none">- les plantations existantes qui n'entrent pas en conflit avec les constructions prévues par le PQ sont maintenues, entretenues et, si nécessaire, remplacées ;- les plantations nouvelles mentionnées sur le plan sont réalisées au moyen d'arbres d'essences indigènes (par exemple Grand hêtre, Pin sylvestre, Erable, Sorbier des oiseleurs, etc.) ;- l'aire de dégagement inconstructible à vocation paysagère mentionnée sur le plan est destinée à la plantation d'arbres d'ornement, ainsi que d'un minimum de 10 arbres fruitiers haute tige ;- les haies buissonnantes sont constituées d'essences indigènes adaptées à la station. |
| | | <i>al. 2</i> | Pour chaque arbre nouvellement planté, les fosses de plantations devront être conçues de manière à assurer un développement optimal de celui-ci. |
| | | <i>al. 3</i> | La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'environnement prévues par le PQ notamment en ce qui concerne la mise en place de plantations nouvelles. |
| CLOTURES | 5.3 | <i>al. 1</i> | Les clôtures permanentes sont réalisées sous forme de murs en maçonnerie ou de haies à hauteur d'homme, constituées de plusieurs essences mélangées, doublées si nécessaire d'un ouvrage de serrurerie ou d'un treillis métallique. La plantation de haies de thuyas, de lauriers ou autres espèces formant un écran opaque est interdite et l'utilisation d'espèces indigènes en station recommandée. |
| | | <i>al. 2</i> | Les clôtures permanentes sont autorisées en limite du Plan de Quartier. Afin d'éviter le fractionnement de l'aire de dégagement, les clôtures permanentes ne sont pas autorisées à l'intérieur de cette aire. |
| | | <i>al. 3</i> | Des haies de délimitation des espaces privés peuvent être réalisées dans le prolongement des bâtiments sur une profondeur maximale de 3.50 m. |

BRUIT	5.4	<i>al. 1</i>	<p>Conformément aux dispositions de la législation sur la protection de l'environnement, les degrés de sensibilité au bruit suivants sont attribués aux aires de construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aires de construction 1 et 2 : DS III - aires de construction 3 à 10 : DS II.
MOUVEMENTS DE TERRE	5.5	<i>al. 1</i>	Les plates-formes, terrasses et mouvements de terre réalisés doivent s'adapter à la configuration générale du terrain et à la conception de l'ensemble.
		<i>al. 2</i>	Toute demande de permis de construire doit prévoir des mesures préventives de protection définies par les art. 6 et 7 de l'OSol.
DANGER RESIDUEL CRUE	5.6	<i>al. 1</i>	<p>Dans le périmètre de danger résiduel crue, la protection des biens et des personnes doit être garantie en appliquant la règle suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - mettre en place des mesures de protection permettant d'éviter les écoulements par les accès aux sous-sols.

6. DEVELOPPEMENT DURABLE, ECOLOGIE ET ECONOMIE D'ENERGIE

PRINCIPES	6.1	<i>al. 1</i>	<p>La Municipalité veille à promouvoir le développement durable. Dans l'esprit des "Objectifs de performance énergétique SIA" décrits dans la documentation SIA D0216, actuellement en vigueur, elle agit en faveur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la production d'énergie ; - l'économie d'énergie ; - la récupération et le recyclage des ressources ; - la limitation des immissions ou émissions polluantes.
		<i>al. 2</i>	<p>Lors de projets de construction, la Municipalité incite les propriétaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - A analyser la possibilité de réaliser une centrale commune de production de chaleur et d'un réseau de chauffage à distance; - A effectuer une étude comparative sur les plans énergétiques, environnementaux et économiques des différentes variantes d'approvisionnement, afin d'opter pour les agents les plus à même de répondre aux problématiques de protection de l'air et aux enjeux énergétiques en présence.
		<i>al. 3</i>	Un bâtiment doit être raccordé à une installation collective de production de chaleur lorsque les conditions prévues à l'art. 25 RLVEne sont remplies.

7. MESURES D'EQUIPEMENT

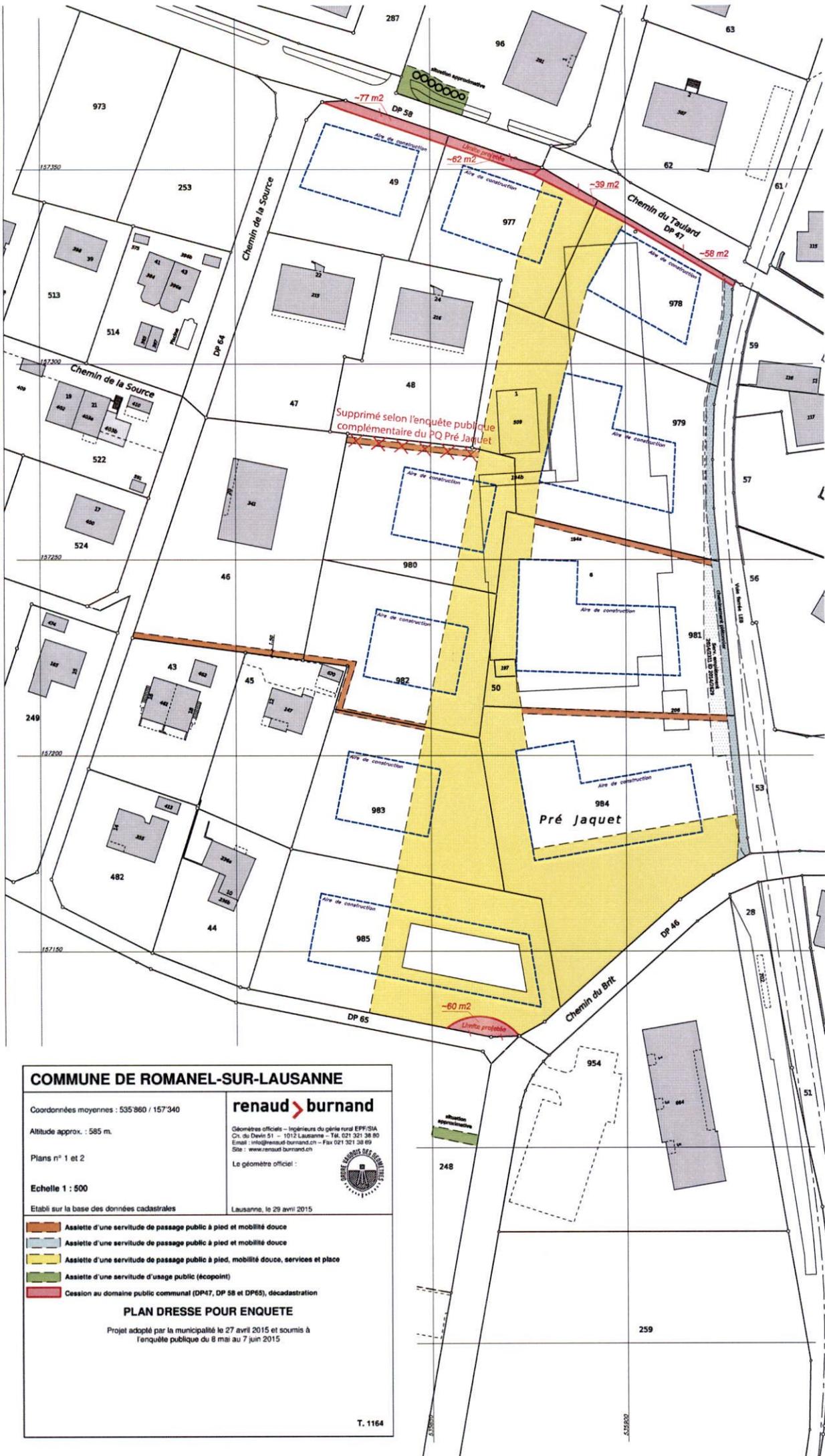
OBLIGATIONS	7.1	<i>al. 1</i>	Les équipements attachés à une construction sont fonction de son importance et de sa destination. Les équipements privés nécessaires sont définis lors d'une construction nouvelle, de la transformation d'un ouvrage existant ou du changement de destination d'un bâtiment.
-------------	-----	--------------	---

- al. 2* L'aire de mouvement remplit une fonction déterminante pour l'unification des parties constructibles du quartier et la création d'espaces privés et collectifs de qualité. En conséquence, un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de cette surface et les mesures suivantes doivent être prises :
- leur pérennité doit être définie en accord avec la Municipalité en fonction des étapes de réalisation des bâtiments.
- al. 3* La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire, d'habiter ou d'utiliser à la mise en œuvre des mesures d'équipements et d'aménagements prévues par le PQ, notamment en ce qui concerne :
- l'exécution d'équipements obligatoires ;
 - l'aménagement de tout ou partie de l'aire de mouvement.
- CIRCULATION DES VEHICULES 7.2 *al. 1* L'accès au quartier pour les piétons et les véhicules de service s'effectue à partir du chemin du Taulard et à partir du chemin du Brit.
- al. 2* Sur sa plus grande partie, l'aire de mouvement a le statut de voie de services secondaires (livraisons, urgences).
- al. 3* L'aire de mouvement est accessible aux véhicules de service, notamment à ceux du Service du feu.
- STATIONNEMENT DES VEHICULES 7.3 *al. 1* Toute construction générant du trafic doit être pourvue de places de stationnement pour véhicules réservées à ses usagers. La capacité de cet équipement doit répondre aux exigences de la norme suisse actuellement en vigueur (SN 640 281).
- al. 2* Les places de stationnement pour véhicules sont regroupées dans des garages collectifs réalisés dans les parties enterrées de l'aire de construction, l'aire de mouvement et l'aire de dégagement, pour autant que les plantations projetées ne soient pas compromises. Les accès aux garages collectifs figurent sur le plan à titre indicatif. Les places de stationnement des aires de construction 4, 5, 6 et 7 sont accessibles au nord par le DP 64 (chemin de la Source). Les places de stationnement des aires de construction 1, 2 et 10 sont accessibles au sud par le DP 65 (chemin de la Source). Les places de stationnement des aires de construction 3, 8 et 9, au centre du quartier, sont accessibles soit par le nord (DP 64), soit par le sud (DP 65), selon la progression des travaux. Au terme de la construction de l'ensemble du quartier, l'accès nord au garage collectif doit être fermé, l'ensemble des places de stationnement des aires de construction 1 à 10 devant être accessibles au sud par le DP 65 (chemin de la Source).
- al. 3* Le garage collectif doit être pourvu de prises de lumière naturelle afin de garantir une relation visuelle et fonctionnelle avec le niveau de la toiture aménagée en espace public.
- STATIONNEMENT DES VELOS 7.4 *al. 1* La capacité de cet équipement doit répondre aux exigences de la norme suisse actuellement en vigueur (SN 640 065).
- al.2* Les places de stationnement pour vélos doivent être abritées et situées proche des entrées principales des bâtiments et doivent offrir des systèmes efficaces contre le vol et le vandalisme.
- CIRCULATION DES PIETONS 7.5 *al. 1* Les cheminements piétonniers qui figurent sur le PQ, accessibles au public en général, constituent un principe dont il importe de s'inspirer lors de la réalisation des aménagements extérieurs. La largeur utile de ces cheminements est de 1.50 m. au minimum et leur usage doit être garanti.

EVACUATION DES EAUX	7.6	<i>al. 1</i>	Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont raccordées au réseau public d'évacuation existant à proximité de la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PQ.
		<i>al. 2</i>	Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées par infiltration ou raccordées au réseau communal d'évacuation à raison de 20 l/sec/ha au plus. Si nécessaire, des installations de retenue d'eau doivent être mises en place pour lamener les débits rejetés à l'exutoire.
SOURCE	7.7	<i>al. 1</i>	La source mentionnée sur le plan doit être maintenue impérativement. L'eau est destinée à être récoltée et acheminée sur l'aire de mouvement pour l'alimentation d'une fontaine ou bassin.
ESPACES DE DETENTE	7.8	<i>al. 1</i>	Des espaces de détente et de rencontre sont situés dans l'aire de mouvement et dans l'aire de dégagement. Ces surfaces sont pourvues d'aménagements (par exemple, aires de jeux et de délasserment, etc.) qui incitent à l'appropriation de l'espace et favorisent l'interaction sociale.
CONDITIONS DE REALISATION	7.9	<i>al. 1</i>	Les équipements privés sont réalisés de façon à répondre aux exigences applicables aux ouvrages publics de même nature pour ce qui concerne leur implantation, leurs dimensions, leur mise en œuvre et leur niveau de qualité.
EQUIPEMENTS PUBLICS	7.10	<i>al. 1</i>	Les petites constructions ou installations nécessaires à un service public peuvent être autorisées sur l'ensemble de la surface comprise à l'intérieur du périmètre du PQ lorsque leur emplacement est imposé en raison de leur destination. Fait exception l'aire réservée pour l'extension future du domaine ferroviaire, qui doit rester libre de toute construction.
LOCAUX DE RANGEMENT	7.11	<i>al. 1</i>	Chaque logement doit bénéficier de locaux de rangement (par exemple, vélos, matériel pour l'entretien des extérieurs, etc.). Ils peuvent être réalisés soit à l'intérieur du bâtiment où ils se situent, soit à l'extérieur du bâtiment mais à proximité de ou des entrées principales. La surface minimum de ces locaux est fixée à 3.00 m ² par logement.

8. DISPOSTIONS FINALES

DEROGATIONS	8.1	<i>al. 1</i>	A titre exceptionnel, la Municipalité peut admettre des dérogations au présent Règlement, aux conditions prévues par l'art. 85 LATC actuellement en vigueur.
ABROGATION, MISE EN VIGUEUR	8.2	<i>al. 1</i>	Le présent PQ avec le Règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - le Plan des zones et le Règlement sur le plan d'extension et la Police des constructions du 5 février 1986.



COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

Coordonnées moyennes : 535'860 / 157'340

Altitude approx. : 585 m.

Plans n° 1 et 2

Echelle 1 : 500

Etabli sur la base des données cadastrales

renaud > burnand

Géomètres officiels - Ingénieurs du génie rural EPF/SIA
 Ch. du Devin 51 - 1012 Lausanne - Tél. 021 321 38 80
 Email : renaud@renaudburnand.ch - Fax 021 321 38 89
 Site : www.renaudburnand.ch

Le géomètre officiel :



Lausanne, le 29 avril 2015

- Assiette d'une servitude de passage public à pied et mobilité douce
- Assiette d'une servitude de passage public à pied et mobilité douce
- Assiette d'une servitude de passage public à pied, mobilité douce, services et place
- Assiette d'une servitude d'usage public (écopoint)
- Cession au domaine public communal (DP47, DP 58 et DP65), décastration

PLAN DRESSE POUR ENQUETE

Projet adopté par la municipalité le 27 avril 2015 et soumis à l'enquête publique du 8 mai au 7 juin 2015

JEAN-PIERRE GROSS
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (U.C. BERKELEY)
ANCIEN BÂTONNIER

PIERRE MATHYER
LICENCIÉ EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

FRANÇOIS LOGOZ
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT
DES SUCCESSIONS

ALEXANDRE GUYAZ
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN RESPONSABILITÉ
CIVILE ET DROIT DES ASSURANCES

DANIEL GUIGNARD
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. (CAMBRIDGE)
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

ADRIAN SCHNEIDER
DOCTEUR EN DROIT
LL.M. IN INTERNATIONAL
TAXATION (NEUCHÂTEL)

OLIVIER NICOD
LL.M. (NYU)
ADMIS AU BARREAU
DE NEW YORK

CAMILLE PERRIER DEPEURSINGE
DOCTEUR EN DROIT
CHARGÉE DE COURS (UNIL)

LAURENCE CORNU
DOCTEUR EN DROIT

AVOCATS-STAGIAIRES

ALAIN ALBERINI
DOCTEUR EN DROIT

STÉPHANIE JUNOD
MAÎTRISE EN DROIT

CLAIRE NEVILLE
MAÎTRISE EN DROIT

20, avenue des Mousquines
Case postale 805
CH - 1001 Lausanne
www.gross-law.ch

TÉL +41 21 320 22 65
FAX +41 21 320 22 78
CCP 10-5119-6
TVA CHE-103.185.221

Recommandé

Municipalité de la Commune de
Romanel-sur-Lausanne
1032 Romanel-sur-Lausanne

Lausanne, le 6 juin 2015

Opposition au plan de quartier « Pré Jaquet »

Monsieur le Syndic,
Madame, Messieurs les Municipaux,

Au nom de Mme Jacqueline Pisani, propriétaire de la parcelle 48 du registre foncier de la Commune de Romanel-sur-Lausanne, je déclare former opposition à l'encontre du projet de plan de quartier « Pré Jaquet » et de son règlement.

Mme Pisani est directement touchée par ce projet de plan de quartier dans la mesure où sa parcelle sera quasiment enclavée à l'intérieur du périmètre du plan de quartier. Elle a donc un intérêt digne de protection à former la présente opposition.

A l'appui de cette opposition, j'invoque les moyens suivants :

1. Le projet prévoit l'implantation d'un nombre relativement important de bâtiments, soit dix au total, sur une surface de terrain qui se révèle insuffisante pour pouvoir en accueillir un si grand nombre tout en assurant des distances minimales entre bâtiments permettant d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments et de limiter la densité de la surface construite au sol en maintenant une proportion de surface verte suffisante.

Le projet de plan de quartier ne laisse en effet que peu de place à l'arborisation et à la végétation, ce qui contrevient à l'article 3 let. e LAT. Tel est en particulier le cas à l'Est de la parcelle de ma cliente où une aire de mouvement non végétale est prévue notamment.

2. L'un des remèdes susceptible d'améliorer la problématique ci-dessus consisterait à décaler vers le Sud les bâtiments prévus dans les aires de construction 8, 9 10 et 1, de telle sorte que le front d'implantation Nord de l'aire de construction 8 soit désormais alignée avec la façade Nord du bâtiment situé

sur la parcelle 46. Ce léger décalage vers le Sud assurerait un alignement cohérent du bâtiment prévu dans l'aire de construction 8 avec la maison existante sur la parcelle 46. Il en résulterait une meilleure intégration des constructions futures dans le milieu bâti, ce que le projet mis à l'enquête ne respecte pas.

3. Mme Pisani s'oppose fermement à l'implantation de bancs ou de tout autre mobilier urbain sur l'aire de mouvement située à l'Est de sa parcelle. Les usagers de ces installations provoqueront d'importantes nuisances sonores (voix, musique, etc.), en particulier en soirée et dans la nuit, juste sous les fenêtres des chambres à coucher l'immeuble de ma cliente. Il serait naïf de penser que les bancs ne seront pas utilisés en soirée et dans la nuit, notamment par des jeunes, avec toutes les nuisances qui vont avec.

Si des bancs doivent être installés sur l'aire de mouvement, il convient de les déplacer et de les mettre beaucoup plus au Sud, au niveau de l'aire de mouvement située entre les aires de construction 1, 2 et 10. Après tout, les propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre du plan de quartier doivent supporter eux-mêmes les nuisances que provoqueront inmanquablement les usagers de ces installations, et non pas les faire supporter par les propriétaires voisins.

4. Afin de préserver autant que faire se peut son intimité, ma cliente demande à ce que le plan de quartier soit modifié en ce sens qu'il soit prévu la plantation d'une haie buissonnante également le long de la limite Est de sa parcelle. Une haie est prévue le long de la limite Nord de sa parcelle. Cela n'est pas suffisant.
5. Le projet litigieux prévoit une rampe d'accès/sortie au garage collectif enterré à côté de l'aire de construction 7, au Chemin de la Source. Un autre accès/sortie est aussi prévu vers l'aire de construction 1. Il y a donc deux rampes d'accès prévues. Celle qui est située vers l'aire de construction 7 n'est pas adéquate car étant source de dangers pour les usagers de la route (piétons, cycles, etc.). Il avait été dit à ma cliente que ce débouché ne serait que provisoire. Or, l'article 7.3 du projet de règlement ne l'indique pas. Au contraire, il mentionne que les accès aux garages collectifs qui figurent sur le plan constituent un principe dont le respect est obligatoire. Mme Pisani demande que cet article soit modifié en ce sens que l'accès prévu vers l'aire de construction 7 devra être supprimé après réalisation de l'accès prévu vers l'aire de construction 1.
6. Enfin, Mme Pisani s'oppose à l'implantation d'un passage piétonnier et pour cycles bordant la limite Sud de sa parcelle. Le périmètre du plan de quartier est suffisamment grand pour qu'un tel passage ne soit pas créé à cet endroit. Un autre passage est en plus prévu au Sud de la parcelle 46, vers l'aire de construction 9. Ce passage-là est suffisant en soi. Il convient donc de prévoir le passage piétonnier et pour cycles à cet endroit seulement. On ne voit d'ailleurs pas quel est l'intérêt public pour la réalisation d'un chemin le long de la limite Sud de la parcelle 48 puisque ce chemin s'arrêtera net à la limite de propriété séparant les parcelles 46 et 49.

* * *

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération distinguée.


Daniel Guignard, av.

PPE La Covatannaz
 p/a M. Philippe Boulaz
 Ch. de la Covatannaz 2
 1032 Romanel-sur-Lausanne

F - 5 JUIN 2015	
Répondu	
Réf./	
VISA	
1)	4)
2)	5)
3)	6)
Dossier	

Recommandé avec AR

Administration communale
 Bureau technique
 Chemin du Village 24
 1032 Romanel-sur-Lausanne

Romanel, le 4 juin 2015

Opposition au projet du Plan Quartier Jaquet

Madame, Monsieur,

En qualité de représentant de l'immeuble sis ch. de la Covatannaz 2 à Romanel, je vous fais part de notre décision à faire opposition au projet du plan Quartier Pré Jaquet pour les raisons suivantes :

1.- L'affectation actuelle de la parcelle Pré Jaquet selon le plan directeur communal en vigueur permet l'entretien et la construction dans le gabarit existant. En aucun cas il est prévu de remplir la zone avec des immeubles de cinq étages. C'est sur cette base que les habitants de la PPE ont acheté leur bien ainsi que de l'espace vert environnant. Un changement d'affectation pour permettre le projet tel que proposé viendrait à déprécier la valeur des biens des propriétaires existants.

- La densité n'est pas appropriée au contexte, que ce soit en lien avec le village ou avec les constructions environnantes.

- Les distances à la route de la nouvelle construction sont bien plus courtes que la ligne du bâtiment existant.

- La pente naturelle du terrain ne devrait pas permettre d'atteindre 600m au plancher du dernier niveau du côté sud du ch. du Taulard.

2. La circulation, déjà compliquée dans ce quartier, serait encore péjorée avec l'arrivée des nouveaux habitants. La sortie des véhicules sur le ch. du Taulard n'ayant d'ailleurs jamais été prévue.

- 90 places de parcs ne suffiront pas au vu du nombre plus important de logements de l'étape 1

- Le passage du Taulard est déjà dangereux, la pré-sélection sur la RC est trop courte pour assurer le flux, c'est un engorgement qui va durer pour des années avec les risques d'accidents associés.

3. Il a toujours été fait mention que l'infrastructure serait prévue avant l'arrivée de nouveaux habitants, là on parle de 25% de personnes en plus à l'ouest des voies du LEB et rien de sérieux est assuré. On met la charrue avant les bœufs, ce projet doit soit être fortement redimensionné en accord avec les moyens mis à disposition des infrastructures scolaires et autres.

- Deux immeubles sur les parcelles 49 devraient déjà bien suffire en attendant d'avoir une solution solide et sûre pour le franchissement du LEB

- Un LEB en sous-sol au centre de Romanel est la solution pour assurer l'avenir du développement dans la commune ainsi qu'à garder une qualité de vie équivalente aux habitants existants.

Je vous prie de bien vouloir prendre bonne note de ce qui précède et de tout mettre en œuvre afin de nous faire part d'un projet acceptable.

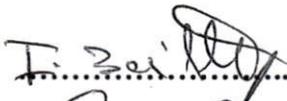
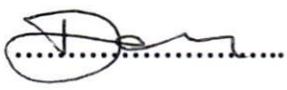
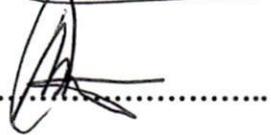
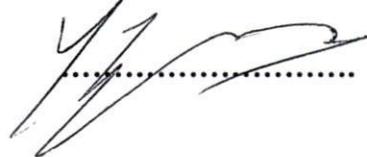
Dans l'attente de vous lire, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Philippe Boulaz

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' and 'B' followed by a horizontal line and a small flourish.

OPPOSITIONS AU PROJET DU PLAN QUARTIER PRE JAQUET

Co-proprétaires de la PPE La Covatannaz 2

- M. Mme ILIC Luko & Dragica  
- M. Mme BOILLET Denis & Isabel  
- M. Mme CARO Antonio & Eliana  
- Mme SARRAT Patricia 
- M. BOULAZ Ph. & Mme Baatard M.  
- M. GOUMAZ Roger par M. GOUMAZ Yvan 
- Mme STREULI Nelly 
- M. Mme MORIER François & Ornella 
- M. Mme TAUXE Aldo & Gisèle  



FIDUCIAIRE
DU VILLAGE

Bernard Mottet
Directeur

Avenue d'Echallens 1 B
1032 Romanel-sur-Lausanne
+41 (0)21 648 27 72
+41 (0)79 764 32 77

www.fdvromanel.ch
info@fdvromanel.ch

A QUI DE DROIT

PROCURATION

Le soussigné,

Goumaz, Roger, domicilié au chemin de la Covatannaz 2, à 1032 Romanel-sur-Lausanne,
Né le 3 mars 1927, no, AVS 756.5082.2472.60 ;

Ainsi que mon épouse :

Goumaz Bluette, domiciliée au chemin de la Covatannaz 2, à 1032 Romanel-sur-Lausanne,
Né le 30 octobre 1929, no, AVS 756.0992.1154.18 ;

Au-devant de, comme témoin :

***La Fiduciaire du Village, route d'Echallens 1b, 1032 Romanel-sur-Lausanne, représentée
par son Directeur, Monsieur Bernard Motet.***

Nous soussignés - Goumaz, Roger et Goumaz Bluette , nous donnons pleine et entière
procuration avec pouvoirs de substitution à notre fils ;

***Goumaz Yvan, domicilié à chemin de Praz-Mégroz 21, 1807 Blonay, né le 29 juin 1965,
commune d'origine à 1555 Villarzel,***

Afin de nous représenter, dans toutes les démarches administratives, juridiques et fiscales qui
sont utiles à la gestion de nos différents dossiers et affaires courantes, ceci à partir du 1^{er}
juillet 2014.

Ainsi signé à Romanel-sur-Lausanne, le 1^{er} juillet 2014

Roger Goumaz

Bluette Goumaz

Le témoin :

Fiduciaire du Village

Bernard Mottet

BEL AUTOMNE coopérative d'habitation

Le Conseil d'administration, p. ad. André Briod, président
Ch. des Noyers 18
1032 Romanel-sur-Lausanne

Romanel, le 4 juin 2015
e-mail : briod@hispeed.ch
Tél. 021 647 88 58

F - 5 JUIN 2015	
Répondre	
e-mail : briod@hispeed.ch	
Tél. 021 647 88 58	
VISA	
1)	4)
2)	5)
3)	6)
Dossier	

Municipalité de et à
Chemin du Village 24
1032 Romanel-sur-Lausanne

Concerne : Le Plan de Quartier « Pré Jaquet », les servitudes de passage, la servitude publique d'usage de place, les modifications du Domaine Public, les places Ecopoint, parcelles No. 49 et diverses, remarques, observations – oppositions

Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux,

Nous nous référons aux dossiers susmentionnés et nous permettons, par la présente, vous faire part de ce qui suit au sujet de la mise à l'enquête publique susmentionnée (ci-après désignée Pré Jaquet)

Préambule, légitimation :

1. Nous sommes propriétaires de la parcelle No. 954, habitation, accès, place privée, jardin, sise au Ch. du Brit no. 1, 3 et 5, à considérer comme parcelle immédiatement voisine de l'une de celles du plan de quartier « Pré Jaquet », séparée uniquement par une voie de circulation (Ch. du Brit) «DP 46»
2. L'immeuble construit sur cette parcelle comporte, en particulier, 27 appartements et divers locaux liés à ces derniers ; une partie importante de ces appartements est occupée par des personnes en âge AVS
3. Le présent courrier est déposé en mains de la Municipalité de Romanel-sur-Lausanne ; le dossier d'enquête pouvant relever de diverses entités compétentes, il y a lieu de considérer que le dépôt du présent courrier auprès de la Municipalité de notre commune est également valablement déposé auprès de toutes autres autorités concernées. A ce titre, la présente lettre est remise en deux exemplaires.

Ceci étant exposé, la consultation du dossier d'enquête nous conduit à faire les observations, remarques et motivation d'oppositions suivantes :

1. En la forme

Le « plan de quartier », même s'il comporte de nombreuses précisions de toute nature ne peut présenter tous les détails qui pourraient être affinés lors des mises à l'enquête individuelles tant concernant, notamment, les constructions futures ainsi qu'à propos de tous les aménagements s'y rapportant ; il en va ainsi, en particulier, de toutes variations futures des niveaux du sol par rapport au niveau naturel actuel ou de la prise en considération de dérogations ; nous nous réservons dès lors de pouvoir intervenir ultérieurement au moment de la présentation de plans d'enquête plus détaillés (constructions, aménagement, ou autres).

Par ailleurs, le plan d'enquête comprend des impacts significatifs sur plusieurs sites extérieurs à la zone des parcelles dites de « Pré Jaquet » ; si l'on peut bien imaginer qu'il est plus ou moins nécessaire de tenir compte d'aménagements permettant le

fonctionnement futur des constructions à créer sur la zone à reconstruire (dont, en particulier, certains accès), il n'est pas toujours évident de saisir, de lire et de comprendre tout ce qui a été prévu et qui pourrait présenter des modifications que les autorités pourront considérer comme étant validées par la présente mise à l'enquête. A ce titre, on peut relever que les études ont duré des années avec probablement de nombreuses variantes et nous devons « imaginer » tous les problèmes qui pourraient intervenir dans le futur dans de nombreux domaines et ceci dans un délai de 30 jours. Et ce n'est pas la présentation d'un soir qui peut faire prendre conscience de tous les problèmes futurs (pour nous imprévisibles mais peut-être parfois dûment étudiés de la part tant des promoteurs que de tous les services communaux ou de planificateurs externes).

Enfin, nous avons été particulièrement étonnés de constater que plusieurs documents du dossier de mise à l'enquête ne comprennent pas la présence de notre bâtiment, ce qui laisse à penser que les plans y relatifs, utilisés, ont plus de 7 ans.

2. Les plans figurant au dossier d'enquête

2.1 La création d'un passage sous voies va nécessiter une modification de l'assise de la route du Brit et un abaissement important de la voie de circulation (même s'il ne s'agit plus que pour des piétons ou des véhicules légers). L'aménagement précis à ce propos est difficile à imaginer sur la base des plans généraux présentés. Il n'en demeure pas moins que cela posera un problème important de raccordement de niveau par rapport à notre terrain actuel (niveau de terrain qui résulte d'une situation naturelle de base). Il peut être estimé que le cheminement futur se fera, près des voies LEB, à un niveau inférieur d'au moins 4 à 5 mètres. Nous estimons que les modifications devront nous être présentées (ou discutées) avant toutes décisions s'y rapportant et que les frais de raccordement à notre terrain ne seront pas à supporter par notre société.

2.2 Comme précisé au point ci-avant, les plans font état de la modification de la route du Brit par la création d'un passage sous voies LEB avec suppression de la circulation des véhicules automobiles ; il semblerait que le passage sous voie soit complété par des emplacements commerciaux ; indépendamment du fait que cela ne semble pas ressortir clairement des plans d'enquête, vu le peu d'informations à ce propos, nous tenons à préciser que nous ferons opposition à toute volonté de créer de tels emplacements.

2.3 Notre bâtiment dispose de trois sorties tant du côté ouest (rez) qu'à partir du côté est (1er étage). Le cheminement créé sur le côté 'est' aboutit au niveau du trottoir près des barrières LEB. Aucun plan de mise à l'enquête ne fait mention de ce cheminement. On est en droit de s'étonner que les études n'aient pas retenu un tel état de fait même si cela ne figure pas expressément sur les plans officiels. Par conséquent, nous sollicitons que cela soit pris en considération, sans frais pour nous, s'il y a une modification afin de permettre le maintien de cet accès (sans escaliers) surtout qu'il est toujours possible que certaines personnes, âgées, se déplacent au moyen de matériel ambulatoire d'aide au déplacement.

2.4 L'un des plans fait état d'un accès et d'un escalier en bordure de la plateforme des voies LEB et passant sur notre terrain : à défaut d'en connaître l'objectif, nous nous opposons à la création d'un tel dispositif.

2.5 Sur le côté sud de notre bâtiment, sur la parcelle voisine appartenant à la Commune (No. 259), l'un des plans fait état par quelques coups de crayons, d'une esquisse de création d'un passage, semble-t-il « sous voie ». Une telle construction signifierait que nous pourrions avoir, à plus ou moins long terme, un passage ainsi qu'une dénivellation de chaque côté de notre immeuble. Cela serait-il utile pour le développement d'un nouveau plan de quartier « le Brit » ou pour un accès au quai LEB par deux côtés ou pour une école future ou pour d'autres motifs ? Quelle que soit la réponse, nous nous opposons à la projection d'une telle construction et vous invitons à rayer cette mention du plan soumis à la présente mise à l'enquête.

2.6 Notre immeuble est entièrement chauffé (eau chaude et chauffage) par le système de pompe à chaleur. Il n'existe pas d'alternative à cette manière de procéder. Huit forages de 170 m. de profondeur ont été créés entre notre bâtiment et les voies LEB en respectant toutes les distances aux limites (aucune mention sur vos plans). Nous sollicitons qu'une attention toute particulière soit retenue à ce propos. Nous formulons toutes réserves à ce sujet, y compris sur le plan financier, vis-à-vis de tous développements d'infrastructures prévus par la présente mise à l'enquête (génération de vibrations par exemple).

2.7 Place de rebroussement : le plan de quartier (côté Ch. du Brit) comprend la création d'une place de rebroussement des véhicules en dehors du périmètre précis des parcelles ex-Source. Ceci est très surprenant. En effet, la surface globale, importante, de la ou des parcelles de « Pré Jaquet » doit, à notre avis, impérativement couvrir tous les besoins des futures constructions, y c. tous besoins de rebroussement de toute circulation tant pendant la période de construction qu'après lors de l'exploitation. Si on peut comprendre que les promoteurs recherchent à valoriser au mieux la surface constructible, nous sommes d'avis que toutes les infrastructures doivent être intégrées à l'intérieur de la zone et qu'aucune surface de rebroussement ne soit validée à l'extérieur. Il est en effet, trop facile de prévoir une telle option (même sur des terrains communaux) alors même que cela peut parfaitement être intégré à l'intérieur de la zone, quitte à ce que cela modifie l'implantation des bâtiments (même si cela peut s'avérer difficile vu la prévision d'un bâtiment en face de cette entrée) et quel qu'en soit le coût. De plus, nous ne voulons pas qu'une circulation propre à ce quartier vienne se dérouler sous nos yeux et ceci même s'il est désormais prévu qu'aucune traversée ne soit possible entre le nord et le sud de cette parcelle.

2.8 Les places de parcs : il peut être constaté que les places de parcs voitures ou pour d'autres engins motorisés sont régulièrement limitées par les instances cantonales. Que les immeubles futurs soient mis en location ou vendus par PPE, des places de parcs à l'intérieur des parcelles en suffisance (pour les habitants, pour les visites, pour les personnes handicapées, pour tous les services susceptibles d'approvisionner les locataires/propriétaires, les besoins en soins médicaux et/ou les postes de travail des activités artisanales, taxis, transports publics, etc.) doivent impérativement être créées afin d'éviter des débordements à l'extérieur de la zone d'habitation. La présence proche de la gare LEB ne doit pas constituer une justification (écologique ou autre) propre à valider une réduction des places de parc (intérieures ou extérieures) car nous le voyons nous-mêmes les couples et personnes seules veulent bénéficier d'une autonomie de déplacements, même si les conditions de logement semblent le limiter. Cas échant des surfaces seront conservées pour pouvoir s'adapter à une demande ultérieure impérieuse. Entendu parfois : toutes promesses ou conditions de locations

invitant au renoncement à tous véhicules relèvent à notre avis, d'une utopie voulue par ceux qui ne viennent pas habiter dans de tels lieux.

2.9 Le plan 3.6 : ce plan semble comporter une emprise sur notre terrain : si tel est bien le cas, nous en contestons la légitimité et faisons opposition à cet état de fait.

3. A la construction

3.1 La présence de « places de travail » est envisagée. Il s'agit donc d'une manière ou d'une autre de volumes immobiliers non habitables, destinés à des ateliers, magasins, locaux plus ou moins industriels, restaurants, etc. Il sera veillé à ce que de tels locaux ne créent pas de pollution dont le bruit notamment. En outre, les surfaces qui pourraient bénéficier de « procédés de réclame » resteront limités, et surtout discrets, sans lumière alternative, en particulier durant la nuit.

3.2 D'importants locaux (l'usine actuelle) seront démolis : à ce titre l'usage d'explosifs sera prohibée.

3.3 L'éclairage extérieur y compris des artères permettant la circulation de véhicules sera développé de manière à limiter une pollution lumineuse à distance. S'il y a des panneaux de signalisation destinés à signaler le quartier ou des entreprises de quartier, ils ne seront pas lumineux (même si cela contrevient aux règlements actuels) et resteront discrets.

3.4 Toutes mesures de protection se rapportant à notre propriété seront prises et, cas échéant, discutées au préalable.

3.5 A l'origine de notre construction quelques arbres ont été plantés le long du Chemin du Brit. Si l'on s'en rapporte aux modifications qui pourraient intervenir lors du changement prévisible de l'assise de la route, il y aura lieu de discuter de l'évolution prévisible avant d'entamer des travaux.

4. Conclusions

Le dossier mis à l'enquête public comprend divers points auxquels nous nous opposons ou pour lesquels nous avons développés des remarques ou observations. Dits points ne sont pas rappelés ici mais ont été expressément mentionnés dans le texte.

Par conséquent, compte tenu de ce qui précède, nous sollicitons que le plan de quartier et ses compléments soient corrigés avant de remettre un accord pour la poursuite des formalités.

La présente est déposée dans le délai de 30 jours et, à ce titre, doit être considérée comme étant recevable.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous présentons, Monsieur le Syndic, Madame, Messieurs les Municipaux, nos respectueuses salutations.

Bel automne coopérative d'habitation,

Pour le conseil d'administration :

André Briod, président

Claude Badel, secrétaire



PHILIPPE ROSSY
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
ANCIEN JUGE CANTONAL SUPPLÉANT

PATRICE GIRARDET
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

JACQUES MICHOD
AVOCAT AU BARREAU
ANCIEN BÂTONNIER

MARIE-GISÈLE DANTHE
AVOCATE AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DU TRAVAIL

OLIVIER RIGHETTI
AVOCAT AU BARREAU

VALÉRIE ELSNER GUIGNARD
AVOCATE AU BARREAU

RECOMMANDE

Municipalité de Romanel-sur-
Lausanne
Chemin du Village 24
1032 **ROMANEL-SUR-LAUSANNE**

Lausanne, le 5 juin 2015

ANNE-CLAIRE BOUDRY
DAPHNE NICOD

AVOCATES-STAGIAIRES

Plan de quartier «Pré Jaquet», opposition

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Consulté par :

- Andrée Peitrequin, seule propriétaire des parcelles 241 et 245 de Romanel-sur-Lausanne suite au décès de son frère Gaston Peitrequin;
- Pierre Amy, propriétaire des parcelles 243 et 255;
- Alfred Wyss, Margrit Schaerer, Rudolph Boss, Daniel Boss, Catherine Boss, Viktoriya Boss, Alona Boss, Martha Kaeser, Hans-Daniel Wyss, Lydia Wyss, Samuel Wyss, Esther Isenschmid, Elisabeth Ammann, Erika Giger, Hans Rudolph Kull, Alfred Kull, propriétaires en commun, cohéritiers, de la parcelle 244;
- Jaqueline Borloz, propriétaire de la parcelle 246;
- Jean-Claude Baudet et Jeanne-Marie Thuillard, propriétaires en commun, cohéritiers, de la parcelle 247;
- Eliane Polo, propriétaire de la parcelle 254;

- Jacques Bovey, propriétaire de la parcelle 256,

je vous invite à prendre note de mon mandat (voir copie des procurations jointes).

Au nom de ces propriétaires, je fais opposition au plan de quartier «*Pré Jaquet*» mis à l'enquête publique.

Signée par le conseil des opposants, avocat inscrit au Registre cantonal, et expédiée dans le délai de mise à l'enquête, l'opposition est recevable en la forme.

* * *

Mes mandants détiennent neuf parcelles de la Commune de Romanel-sur-Lausanne (241, 243, 244, 245, 246, 247, 254, 255 et 256) au lieu-dit «*Le Brit*» se situant au sud du périmètre d'implantation prévu pour le quartier de «*Pré Jaquet*». Ces parcelles sont colloquées en zone intermédiaire et exploitées à titre agricole. Depuis huit ans et afin de les valoriser, mes mandants ont sollicité la Municipalité pour la réalisation d'un plan de quartier, mais aucun projet concret n'a malheureusement émergé à ce jour. Le plan de quartier «*Pré Jaquet*» mettant en péril l'exploitation actuelle et le développement potentiel futur de leurs fonds, mes mandants s'y opposent pour les motifs suivants :

1. Cohérence de la planification

Suite aux modifications récentes de la LAT, une approche globale doit en effet être faite avant de développer un périmètre restreint au cœur du village. Lors de la séance d'information du 4 mai 2015, le Syndic a d'ailleurs indiqué qu'un nouveau plan directeur communal était en cours de développement. Conformément également au principe de coordination, il convient dès lors de commencer par conduire la réflexion sur un périmètre plus large intégrant les parcelles sises au lieu-dit «*Le Brit*» plutôt que de traiter séparément ces projets comme annoncé dans le rapport d'aménagement attaché au plan de quartier «*Pré Jaquet*» (ci-après : le rapport OAT) (page 1).

Vu ce qui précède, le projet de plan de quartier litigieux doit être refusé, subsidiairement suspendu.

2. L'accès au quartier «*Pré Jaquet*» à travers le périmètre «*Le Brit*»

A titre préliminaire, on relèvera que le rapport OAT est lacunaire quant au tracé et aménagements prévus afin d'assurer la traversée du périmètre «*Le Brit*» par de nombreuses voitures. Il est également très vague quant aux futures servitudes.

Le rapport OAT mentionne (page 7) comme conditions formelles relatives à la composition du dossier que ce dernier contiendra notamment un projet de

servitude de passage. Le rapport OAT évoque également les aspects fonciers du projet «*Pré Jaquet*» dont l'aménagement nécessite la création de servitudes et/ou de cessions de terrain au domaine public (page 18). Il est prévu que ces opérations immobilières soient traitées par des conventions signées avant la mise à l'enquête publique du dossier du plan de quartier (page 18). On ne trouve cependant aucune trace au dossier d'un projet des servitudes devant être créées ou de l'existence de conventions ayant été signées.

Pourtant, la constitution des servitudes exigées par la Commune est indispensable pour la desserte du futur quartier «*Pré Jaquet*». Sans les servitudes, l'accès aux constructions projetées n'est pas garanti. En définitive, la Municipalité est invitée à renseigner mes mandants sur l'existence de conventions et de servitudes, ainsi que sur leur contenu.

Selon les documents remis lors de la séance de présentation du 4 mai 2015 et selon le rapport OAT (page 15), la desserte au PQ «*Pré Jaquet*» se fera en deux étapes : la première via le chemin du Taulard, puis par un «*accès ultérieur par le chemin du Brit et le carrefour du Lussex quand ce dernier sera réalisé*». Vu l'ampleur du projet, ce «*saucissonnage*» (au contenu très flou) ne satisfait pas les exigences d'une planification maîtrisée, d'autant plus qu'à terme, il est prévu que le plan de quartier «*Pré Jaquet*» soit desservi uniquement depuis le sud (page 15 du rapport OAT), les passages à niveau du Taulard, du Raffort et de la Source étant fermés à la circulation afin de supprimer le trafic de transit à travers le village de Romanel. Il est également mentionné que l'opportunité d'un accès unique au PQ par le sud devra faire l'objet d'études de détail en coordination avec les autorités compétentes. La Municipalité peut-elle renseigner les opposants sur ses intentions précises ? Ceux-ci s'inquiètent en effet légitimement des conséquences du second accès à travers leurs parcelles.

A ce stade, on peut déjà constater que la sortie du parking souterrain du futur quartier «*Pré Jaquet*» débouchera en haut du chemin du Brit et qu'un carrefour sera créé afin que les voitures soient dirigées vers le sud en empruntant cet étroit chemin carrossable traversant le périmètre formé par les neufs parcelles des opposants. L'objectif de la commune d'éviter que les conducteurs ne rejoignent la route cantonale côté nord – déjà fortement chargée – en remontant depuis la sortie du parking à travers le village de Romanel-sur-Lausanne ne sera ainsi que partiellement atteint dès lors que les véhicules se dirigeant en direction de Cheseaux finiront quand même par traverser le centre du village, mais après avoir fait un long détour...

De plus, la desserte des futurs bâtiments du plan de quartier «*Pré Jaquet*» ne saurait se faire au détriment des propriétaires des parcelles au lieu-dit «*Le Brit*». Il paraît en effet évident que le chemin du Brit devra être agrandi, voire déplacé, afin d'accueillir le trafic généré par le futur parking souterrain d'environ 260 places de parc. Dans son état actuel, le chemin du Brit est un chemin très étroit servant d'accès aux différentes parcelles pour leur exploitation agricole et sans possibilité de croisement. Un agrandissement de ce chemin (voire une modification de son tracé) aura ainsi pour conséquence d'empiéter sur les parcelles de mes mandants

en réduisant d'autant la surface exploitable de ces dernières. D'importantes nuisances seront en outre générées pendant les travaux. Il est dès lors inéquitable de mettre en valeur le quartier de «*Pré Jaquet*» au détriment des parcelles des opposants dont l'usage actuel serait compromis, de même que leur valorisation potentielle via un plan de quartier attendu depuis huit ans.

En définitive, l'accès au sud doit être revu en prenant en compte les besoins à long terme de l'ensemble du secteur. En l'état, le projet mis à l'enquête est trop lacunaire, y compris dans son assise juridique dans la mesure où il repose sur la création de servitudes dont les conditions légales pour les constituer ne sont probablement pas remplies.

Vu ce qui précède et le projet portant gravement atteinte aux intérêts des propriétaires des parcelles 241 à 247 et 254 à 256, il doit être refusé.

Pour le surplus, je réserve tous les droits de mes mandants.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués



Patrice Girardet, av.



FEUILLE D'ENQUETE

Le Plan de Quartier "Pré Jaquet"

Les servitudes de passage public à pied, en cycle et pour véhicule d'intervention

Parcelles No 46, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984 et 985

La servitude publique d'usage de place

Parcelle No 984

Les modifications du Domaine Public

DP 47, DP 58 et DP 65, Parcelles Nos 49, 977, 978 et 985

Les places Ecopoint

Parcelles Nos 96 et 248

L'enquête publique est ouverte du 08.05.2015 au 07.06.2015

A remplir en caractères d'imprimerie, lisiblement

Observations :

On nous a pris connaissance de ce PQ et avons une remarque concernant la servitude de passage public qui longe notre propriété (parcelle No 45). Nous aimerions être certains qu'une barrière sera posée afin d'éviter tous débordements et canaliser les utilisateurs de ce passage.

Opposition :

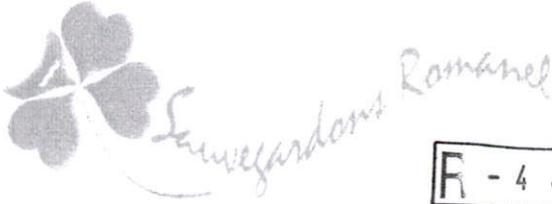
D'autre part nous nous donnons que la servitude de passage entre les parcelles 46 et 47 ne figurent pas sur les plans alors que ce sentier débouche directement sur le chemin de la Source avec accès aux granges des Toblerones école des Esserpys et ch. du Taularet. D'autant plus si l'un jour il n'y aurait plus d'école aux Esserpys mais seulement au chemin du Brit. Merci

Nom, prénom : Gauthier Christophe et Veronique

Adresse : Source 12

Date : 22 mai 2015

Signature : Gauthier



Case postale 44
1032 Romanel-s-Lausanne
sauvegardons-romanel.ch
info@sauvegardons-romanel.ch
CCP 10-225972-6

R - 4 JUIN 2015	
Répondu	
Réf./	
VISA	
1)	4)
2)	5)
3)	6)
Dossier	

Municipalité de Romanel
Ch. du Village 24
1032 Romanel.sur-Lausanne

Romanel, le 4 juin 2015

Concerne : procédure de consultation – PPA ou PQ Pré Jaquet – observations , questionset remarques

Monsieur le Syndic,
Madame et Messieurs les Municipaux,

Nous nous référons aux documents que vous avez présentés (powerpoint) lors de la présentation publique du projet Pré Jaquet. Certaines pages font état d'un PPA, d'autres d'un Plan de Quartier (PQ).

Au vu des documents que vous avez présentés publiquement et qui figurent actuellement sur le site internet de la Commune, nous nous interrogeons sur la base légale effective de votre procédure de consultation. S'agit-il d'un PPA, d'un PQ ?

Nous nous permettons par ailleurs de faire les observations suivantes :

- M. le Syndic a, depuis plusieurs années et à de nombreuses reprises, exprimé publiquement le fait que le PDLi (en cours) constituerait la base sur laquelle s'inscriraient ensuite les PPA/PQ liés au développement de Romanel. Cela a également été exprimé par écrit dans Romanel Info.
- Malgré ces déclarations, nous constatons que le PPA ou PQ Pré Jaquet est mis en consultation, quand bien même le PDLi ne l'a pas encore été.
- Aux dires de la Municipalité, il semblait que le PDLi a pour but de définir, en amont, le cadre des projets d'infrastructures, les conséquences financières, en terme de circulation, etc. En l'absence, en l'état, d'une vision concrète du PDLi, nous nous demandons comment seront réglés ces divers thèmes d'importance majeure pour la Commune.

Nous vous prions de bien vouloir prendre acte de nos remarques/observations, dans le cadre du processus légal que vous menez et de les communiquer à qui de droit.

Nous vous présentons, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.

Pour le comité de Sauvegardons Romanel :

Michel Clerc

Jean Coquel

Anne-Lise Fillion

Béatrice Giriens

Claude Romy

Claude Voumard

Copie : Claudia Perrin, Présidente du CC

PHILIPPE ROSSY
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
ANCIEN JUGE CANTONAL SUPPLÉANT

PATRICE GIRARDET
AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPECIALISTE FSA EN DROIT
DE LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

JACQUES MICHOD
AVOCAT AU BARREAU
ANCIEN BATONNIER

OLIVIER RIGHETTI
AVOCAT AU BARREAU

VALÉRIE ELSNER GUIGNARD
AVOCATE AU BARREAU

AUORE ESTOPPEY
AVOCATE AU BARREAU
VICE-PRÉSIDENTE
DU JEUNE BARREAU VAUDOIS

ANNE-CLAIRE BOUDRY
DAPHNE NICOD

AVOCATES-STAGIAIRES

1

F 11 DEC. 2015	
Répondu	
Réf./	
VISA	
1) <i>Ej</i>	4)
2)	5)
3)	6)
Dossier	

RECOMMANDE

Municipalité de Romanel-sur-Lausanne
Chemin du Village 24
1032 **ROMANEL-SUR-LAUSANNE**

Lausanne, le 10 décembre 2015/sm

En raison de travaux, l'Etude Bourg 8 a provisoirement déménagé à la rue Langallerie 9. L'adresse postale demeure inchangée.

Plan de quartier «Pré Jaquet», opposition

Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Consulté par :

- Andrée Peitrequin, seule propriétaire des parcelles 241 et 245 de Romanel-sur-Lausanne suite au décès de son frère Gaston Peitrequin;
- Pierre Amy, propriétaire des parcelles 243 et 255;
- Alfred Wyss, Margrit Schaerer, Rudolph Boss, Daniel Boss, Catherine Boss, Viktoriya Boss, Alona Boss, Martha Kaeser, Hans-Daniel Wyss, Lydia Wyss, Samuel Wyss, Esther Isenschmid, Elisabeth Ammann, Erika Giger, Hans Rudolph Kull, Alfred Kull, propriétaires en commun, cohéritiers, de la parcelle 244;
- Jaqueline Borloz, propriétaire de la parcelle 246;
- Jean-Claude Baudet et Jeanne-Marie Thuillard, propriétaires en commun, cohéritiers, de la parcelle 247;
- Eliane Polo, propriétaire de la parcelle 254;
- Jacques Bovey, propriétaire de la parcelle 256,

je fais opposition à l'enquête publique complémentaire relative au plan de quartier «Pré Jaquet» (dossier 1427).

Signée par le conseil des opposants, avocat inscrit au Registre cantonal, et expédiée dans le délai de mise à l'enquête, l'opposition est recevable en la forme (la procuration a déjà été produite).

* * *

Se référant également à votre lettre du 6 novembre 2015, mes mandants constatent que les moyens développés dans leur opposition du 5 juin 2015 – auxquels ils se réfèrent – conservent toute leur pertinence. En effet :

1. Cohérence de la planification

Il est pris note que la nécessité d'une approche globale n'est pas contestée. Dans votre lettre du 6 novembre 2015, vous écrivez en effet ce qui suit : *«La Municipalité a toujours privilégié une vision d'ensemble, en conduisant la réflexion sur un périmètre plus large (concours d'urbanisme à «Pré Jaquet» eu au Brit, Schéma de circulation multimodal du territoire communal sis à l'Ouest de la voie du LEB, PDLi, PDcom, etc.)».*

Avec le plan de quartier «Pré Jaquet», la Municipalité déroge cependant à cet objectif en invoquant l'effet paralysant de la LAT pour la planification du secteur du Brit. Elle est pourtant responsable de cette situation : en effet, si elle avait fait diligence depuis de nombreuses années, le plan de quartier du Brit aurait pu être adopté avant la modification de la LAT.

Cela précisé, il est pris note des explications orales données par Monsieur le Syndic et de la lettre annoncée relative à l'avancement du PPA «Le Brit». Mes mandants se réjouissent des démarches récemment entreprises et espèrent qu'elles seront poursuivies efficacement et sans discontinuer.

Ces circonstances ne justifient cependant ni d'abandonner l'objectif initial d'une planification d'ensemble, ni de privilégier le seul plan de quartier «Pré Jaquet». En particulier, le probable souhait de faire adopter celui-ci avant la fin de la législature n'est pas un critère pertinent au regard de la LAT.

En définitive, il convient de respecter la hiérarchie des normes et leur calendrier en commençant par attendre notamment l'adoption définitive (en 2016 ?) du Plan Directeur Localisé intercommunal (PDLi), du nouveau Plan Directeur cantonal (au plus tôt en 2017) et du sort réservé au plan de quartier «Le Brit».

2. L'accès au quartier «Pré Jaquet»

- a) Dans leur opposition du 5 juin 2015, mes mandants avaient critiqué le «*saucissonnage*» en deux étapes de la planification du secteur.

Ce moyen semble avoir été entendu, un des éléments de la mise à l'enquête complémentaire portant sur cette question (voir pages 4 à 7 du rapport OAT modifié).

Force est cependant de constater que la modification proposée ne remet pas en cause l'unique accès qui se fera au final par les parcelles de mes mandants. En effet :

- il est toujours prévu qu'au terme de la réalisation de l'ensemble du quartier, l'accès à toutes les places de stationnement se fera par le sud (DP 65, chemin de la Source), l'accès par le nord (DP 64, chemin de la Source) étant condamné (voir rapport OAT, page 6 in fine et nouvel article 7.3 alinéa 2 in fine);
- dans votre lettre au conseil soussigné du 6 novembre 2015, vous avez validé ce qui précède en écrivant ce qui suit (page 2) : *«La Municipalité confirme, en première étape du PQ «Pré Jaquet», l'accessibilité du quartier par le chemin du Taulard. L'accès Nord du garage au chemin de la Source, réalisé en première étape, sera fermé après la construction de l'accès Sud du garage. Les véhicules, à terme, n'emprunteront donc plus le chemin du Taulard pour accéder au garage souterrain du PQ «Pré Jaquet», mais accéderont directement par le chemin du Brit».*

Dès lors que ce processus n'est pas remis en cause, les critiques faites dans l'opposition du 5 juin 2015 demeurent. La Municipalité ne le conteste d'ailleurs pas vraiment. Dans le courrier précité, elle écrivait en effet ce qui suit (page 2) : *«Dans une analyse plus fine, si le développement du PQ «Pré Jaquet» est possible en tenant compte des deux passages à niveau du Taulard et du Lussex, il n'en demeure pas moins que ce quartier participe à accroître le besoin d'améliorer capacité et sécurité (notamment au Lussex) et donc de renforcer les infrastructures d'accès».*

Nonobstant, la Municipalité confirme sa volonté d'aller de l'avant, la principale nouveauté étant qu'au «*saucissonnage*» initial, elle ajoute un «*saucissonnage*» de la première étape à partir du nord. Du rapport OAT (page 6), il résulte en effet que les permis de construire seront délivrés, par aire de construction, selon un calendrier progressif fixant des délais calculés depuis l'entrée en vigueur du plan. Or, rien ne garantit que ceux-ci seront suffisants pour procéder aux aménagements nécessaires pour équiper le secteur et passer à l'étape suivante. Plus grave encore, les délais de délivrance des permis de construire décrits dans le rapport OAT ne sont pas repris à l'article 7.3 du projet de règlement, lequel évoque seulement

l'accessibilité aux places de stationnement «selon le programme des travaux».

Quant à la faisabilité du raccordement à terme au chemin du Brit de l'ensemble des places, elle repose sur une étude du bureau AROCO SA datant de mai 2009 (voir rapport OAT, page 7), soit il y a plus de six ans...

- b) Dans sa lettre au conseil soussigné du 6 novembre 2015 (pages 2-3), la Municipalité annonce des modifications parcellaires, des promesses de servitudes et des conventions signées ou à signer.

Comme requis dans l'opposition du 5 juin 2015, mes mandants sollicitent l'envoi d'une copie de tous ces documents de manière à pouvoir vérifier si le plan de quartier bénéficie d'un équipement suffisant.

- c) En définitive, seule une approche globale permettra de maîtriser des accès convenables et d'éviter insécurité et engorgements pour accéder à la RC traversant le village. Il faut donc commencer par garantir le dénivelé au Lussex (LEB) – y compris son financement – et attendre l'adoption du PDLi et du PDC. Cela permettra une planification aboutie sur l'ensemble du secteur, conformément aux objectifs rappelés ci-dessus.

Veillez croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués



Patrice Girardet, av.



COMMUNE DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

PQ "Pré Jaquet"

CONVENTION

concernant la taxe relative à l'équipement communautaire

conclue entre

1.- La Commune de Romanel-sur-Lausanne, représentée par sa Municipalité, au nom de laquelle agissent son Syndic et sa Secrétaire municipale, chemin du Village 24, 1032 Romanel-sur-Lausanne,

2.- .

* * * * *

PREAMBULE

- A.- La Municipalité de Romanel-sur-Lausanne a soumis à l'enquête publique, du 8 mai au 7 juin 2015, le projet de PQ "Pré Jaquet", ainsi que des modifications à l'enquête publique complémentaire ayant eu lieu du 11 novembre au 10 décembre 2015.
- B.- Le périmètre du PQ "Pré Jaquet" correspond pour l'essentiel à la zone de restructuration du PEP "Romanel-Village", adopté par le Conseil communal le 25 novembre 1982 et approuvé par le Conseil d'Etat le 5 février 1986. Ce périmètre comprend 10 parcelles, soit au total 21'161 m².
- C.- Par rapport à la réglementation figurant dans le PEP "Romanel-Village", le nouveau PQ "Pré Jaquet" accroît sensiblement les possibilités de construire, pour toutes les parcelles comprises dans son périmètre.
- D.- Lors de sa séance du 21 mars 2013, le Conseil communal de Romanel-sur-Lausanne a adopté un Règlement général concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire lié à des mesures d'aménagement du territoire, Règlement approuvé par la Cheffe du Département de l'intérieur le 21 mai 2013.

Parallèlement à l'adoption du nouveau PQ "Pré Jaquet", il est prévu que le Conseil communal adopte un Règlement spécifique aux parcelles comprises dans le périmètre du Plan de Quartier "Pré Jaquet", relatif au financement de l'équipement communautaire.

Désireuses de fixer conventionnellement la taxe due par les propriétaires pour le financement de l'équipement communautaire généré par les nouvelles possibilités de construire offertes par le PQ "Pré Jaquet", les parties conviennent de ce qui suit, en application des dispositions figurant dans le projet de Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PQ "Pré Jaquet", Règlement spécifique devant être adopté par le Conseil communal parallèlement au plan d'affectation, conformément aux art. 4b à 4e de la Loi sur les Impôts Communaux.

I.- Equipements communautaires pris en compte et coût de ceux-ci

Le coût des équipements communautaires générés par les nouvelles possibilités de construire découlant du PQ "Pré Jaquet" est estimé, d'un commun accord par les parties, à **CHF 6'956'600.--** (six millions neuf cent cinquante-six mille six cents francs). La liste des investissements permettant le calcul de ce coût figure sur le tableau explicatif joint à la présente convention, pour en faire partie intégrante.

La part maximale susceptible d'être mise à la charge des propriétaires, conformément à l'art. 3 du Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire, en lien avec les parcelles comprises dans le périmètre du PQ "Pré Jaquet", est de **CHF 3'478'300.--** (trois millions quatre cent septante-huit mille trois cents francs) au maximum.

La Surface de Plancher déterminante (selon la norme SIA 504 421) totale considérée pour l'ensemble des nouveaux droits à bâtir accordés par le PQ "Pré Jaquet" s'élève à 23'150 m².

Le montant de la taxe est fixé à **CHF 150.25** par mètre carré de Surface de Plancher déterminante (SPd) supplémentaire octroyé par le Plan de Quartier "Pré Jaquet".

II.- Montant dû par les propriétaires

XX est propriétaire de la Parcelle n° XXX, dont la surface est de XXX mètres carrés. Le nombre de mètres carrés SPd défini par le PQ "Pré Jaquet" pour cette Parcelle est de XXX m² SPd, dont XXX m² SPd sont déterminants pour le calcul de la taxe, compte tenu de XX m² SPd de type activités non taxés.

Le montant à la charge de XX, pour le financement des équipements communautaires est donc de XXX m² SPd x CHF 150.25 par m² = XXX.

III.- Perception de la taxe

La taxe due en lien avec la Parcelle n° XXX, soit XXX, doit être intégralement payée à la Commune de Romanel-sur-Lausanne dans les 30 jours à compter du jour où le premier permis de construire en rapport avec cette Parcelle, autorisant la création de nouvelle Surface de Plancher déterminante de la Parcelle, délivré, sera devenu définitif et exécutoire.

La taxe due en lien avec la Parcelle n° XXX, soit XXX, doit également être intégralement et immédiatement payée à la Commune de Romanel-sur-Lausanne en cas de cession (vente, échange, donation, etc.) de tout ou partie de la Parcelle n° XX, même si celle-ci a préalablement été morcelée en cas de cession partielle. En dérogation à ce qui précède, l'acquisition de la Parcelle n° XX dans le cadre d'un partage successoral ou d'une liquidation de régime matrimonial (divorce, etc.), n'entraîne pas la perception immédiate de la taxe.

Dans tous les cas, la taxe de XXX mentionnée ci-dessus doit être intégralement payée au plus tard vingt ans après la mise en vigueur du Plan de Quartier "Pré Jaquet".

Un intérêt compensatoire à 2 % l'an, calculé avec un délai de carence de 3 ans à compter de la date de l'entrée en force du Plan de Quartier "Pré Jaquet", sera dû dans tous les cas.

En cas de non-paiement dans les délais fixés aux alinéas précédents, un intérêt moratoire à 5 % l'an sera dû dès l'échéance du délai de trente jours prévu pour le paiement.

IV.- Hypothèque légale

Il est rappelé que le paiement de la taxe est garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'article 4e al. 3 de la Loi sur les Impôts Communaux.

V.- Acquisition dans le cadre d'un partage successoral ou de la liquidation d'un régime matrimonial

En cas d'acquisition de tout ou partie de la Parcelle n° XXX dans le cadre d'un partage successoral ou de la liquidation d'un régime matrimonial, les anciens propriétaires doivent faire reprendre par le(s) acquéreur(s), par écrit, l'ensemble des droits et obligations découlant de la présente convention. Le(s) acquéreur(s) se substitueront ainsi aux anciens propriétaires.

A défaut, les anciens propriétaires demeureront codébiteurs solidaires, avec le(s) nouveau(x) propriétaire(s), des obligations découlant pour lui(eux) de la présente convention.

La Municipalité de Romanel-sur-Lausanne devra être informée par écrit et dans les meilleurs délais de tout transfert immobilier par les anciens et/ou le(s) nouveau(x) propriétaire(s), en cas d'acquisition dans le cadre du partage d'une succession ou de la liquidation d'un régime matrimonial.

VI.- Condition suspensive

La présente convention est subordonnée à la condition suspensive de l'approbation définitive et de la mise en vigueur du PQ "Pré Jaquet" par la Cheffe du Département cantonal compétent.

Si le PQ et son règlement n'étaient pas adoptés et approuvés dans leur forme tels que soumis à l'enquête publique, les parties s'engagent à renégocier les points de la présente convention qui seraient concernés par les modifications apportées au PQ et/ou à son Règlement.

VII.- For exclusif

En cas de litige, le for exclusif est à Romanel-sur-Lausanne.

Ainsi fait en 3 exemplaires originaux.

Romanel-sur-Lausanne, le 2 février 2016

AU NOM DE LA MUNICIPALITE :

Le Syndic :

La Secrétaire :

E. Schiesser

N. Pralong

Le propriétaire :

Annexe : tableau estimatif du coût des équipements communautaires liés au PQ "Pré Jaquet"

Annexe : tableau estimatif du coût des équipements communautaires liés au PQ "Pré Jaquet"

Centralité	No.	Cat.	Description	Base de l'estimation	Coût du projet brut	Part Canton SR / LEB PALM	Part communale brute	Equipement Part Commune nette	Equipement Part propriétaires	PQ Pré-Jaquet	
										TS = 1	
										SPd m2	23'150
										Part %	Part Fr.-
										taxe au m2 SPd	150.24
Total général					153'650'000	31'725'000	121'875'000	60'937'500	60'937'500		3'478'025
Commune entière	1	7	Corridors à faune Sauge et Fontany	Estimation sur base Lausanne	1'500'000	750'000	750'000	375'000	375'000		3.9% 14'580
	2	7	PI Faune sous RC 448	Estimation sur base Lausanne	6'000'000	3'000'000	3'000'000	1'500'000	1'500'000		3.9% 58'321
	3	4	Extension Bâtiment de la Voirie	Estimation	4'200'000		4'200'000	2'100'000	2'100'000		3.9% 81'649
	4	1	Nouveaux bâtiments para. pré et scolaires - étape 1	Etude SDNL 2015	29'950'000		29'950'000	14'975'000	14'975'000		13.5% 2'017'466
	5	1	Nouveaux bâtiments para. pré et scolaires - étape 2	Etude SDNL 2015	29'950'000		29'950'000	14'975'000	14'975'000		
	6	5	Extension Administration communale	Estimation	6'500'000		6'500'000	3'250'000	3'250'000		3.9% 128'361
	7	5	Extension du cimetière + cheminement MD	Estimation	350'000		350'000	175'000	175'000		7.4% 12'901
	8	8	Ligne TL 53 - Aménagements routiers	estimation grossière - 7 arrêts dans le trafic	1'400'000		1'400'000	700'000	700'000		3.9% 27'216
Romanel	9	7	Réaménagement de la zone Gare-Pré Jaquet Sud	Etude S&N	14'000'000	5'000'000	9'000'000	4'500'000	4'500'000		9.6% 431'540
	10	7	Passage inférieur du Taulard - PI MD	Etude S&N	5'300'000	2'650'000	2'650'000	1'325'000	1'325'000		10.3% 136'326
	11	7	Passage inférieur Ch. de la Crétaiz - PI MD	estimation idem PI Taulard	5'300'000	2'650'000	2'650'000	1'325'000	1'325'000		
	12	5	Four banal, réaffectation locaux	Transformation (estimation)	2'100'000		2'100'000	1'050'000	1'050'000		9.6% 100'693
	13	7	Piste mixte et passerelle MD Zone de Félezin	Etude Schopfer et Niggli - préavis 27-13	1'500'000		1'500'000	750'000	750'000		
	14	7	Passage MD large entre Félezin et les Corbes	Estimation grossière - PI Gare sans LEB	7'000'000		7'000'000	3'500'000	3'500'000		
Lussex	15	7	Passage inférieur Carrefour Lussex-Sauge	Etude 2014 Schopfer&Niggli + VD	17'550'000	10'050'000	7'500'000	3'750'000	3'750'000		12.6% 470'973
	16	7	Passerelle MD sur autoroute dans parc agglomération	Estimation SDNL	800'000	400'000	400'000	200'000	200'000		
Sauge	17	7	Barreau Sauge - MD Nord et Sud	Etude 2014 Schopfer&Niggli + VD	2'200'000	1'350'000	850'000	425'000	425'000		
	18	7	Prolongation piste mixte Ch. du Marais Sud	Etude Schopfer et Niggli - préavis 27-13	500'000	375'000	125'000	62'500	62'500		
Vernand-Cambers	19	7	Passage inférieur Carrefour du Raffort	idem Carrefour Lussex-Sauge	17'550'000	5'500'000	12'000'000	6'000'000	6'000'000		



REGLEMENT COMMUNAL

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", sur le territoire
de la Commune de Romanel-sur-Lausanne

PROJET DU 20 janvier 2016

Le Conseil communal

Vu :

Les articles 4b à 4e de la Loi du 5 décembre 1956 sur les Impôts Communaux ;

L'article 70 de la Loi du 4 juillet 2000 sur les Impôts Directs Cantonaux ;

1. OBJET

- ¹ Le présent Règlement a pour objet la fixation du montant de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire, selon estimation de la Municipalité, basée sur des données techniques et financières; taxe prévue aux articles 4b à 4e de la Loi du 5 décembre 1956 sur les Impôts Communaux (LICom).

2. ASSUJETTIS ET CONVENTION

- ¹ Sous réserve des exonérations prévues à l'article 4d LICom, la taxe est due par le ou les propriétaires au moment de l'entrée en force du Plan de Quartier "Pré Jaquet".
- ² La taxe doit être intégralement payée à la Commune de Romanel-sur-Lausanne dans les 30 jours à compter du jour de sa notification.
- ³ En cas de retard, un intérêt moratoire à 5 % l'an sera dû dès l'échéance du délai de trente jours prévu pour le paiement.
- ⁴ Par voie conventionnelle, la Commune peut différer la perception de la taxe, ou accorder un plan de paiement. Dans ces cas, un intérêt compensatoire à 2 % l'an est dû dès l'expiration d'un délai de trois à huit ans, selon les étapes de réalisation, à compter de la date de la mise en vigueur du Plan de Quartier "Pré Jaquet".

3. MONTANT DE LA TAXE

¹ La taxe est destinée à couvrir le 50 % de l'équipement communautaire. Celui-ci comprend notamment :

- écoles et salles spéciales (polyvalente, gymnastique, logopédie, bibliothèque, etc.) ;
- centres de vie enfantine, garderies, haltes de jeux ;
- APEMS (Accueil Pour Enfants en Milieu Scolaire) ;
- centres d'animation et centres socioculturels ;
- infrastructure nécessaire à l'Administration communale pour l'exercice de ses tâches générales ;
- parc public et ses équipements (place de jeux et de détente, équipement sportif) ;
- place publique, réhabilitation en espace public et requalification du Domaine Public, notamment cheminement de mobilité douce et couloir à faune ;
- transports publics (création et modifications de lignes, aménagement des arrêts, intervention sur le Domaine Public).

² La taxe est répartie entre les propriétaires, au prorata des Surfaces de Plancher habitables qu'ils ont obtenues.

³ Le montant de la taxe est fixé à **CHF 150.25** par mètre carré de Surface de Plancher déterminante (selon la norme SIA 504 421) supplémentaire octroyé par le Plan de Quartier "Pré Jaquet".

⁴ La taxe est due par le(s) propriétaire(s) de parcelles dont les droits à bâtir augmentent sensiblement lors de l'entrée en vigueur du Plan de Quartier "Pré Jaquet".

⁵ Une augmentation est réputée sensible, au sens de l'alinéa 4, lorsqu'elle correspond à au moins 20 % des mètres carrés de Surface de Plancher déterminante accordés par le Règlement du Plan Partiel d'Extension "Romanel-Village" approuvé par le Conseil d'Etat le 5 février 1986.

4. HYPOTHEQUE LEGALE

Les taxes dues en application du présent Règlement sont garanties par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'article 4e al. 3 de la Loi sur les Impôts Communaux.

5. DECISIONS ET VOIES DE DROIT

¹ Les décisions rendues en application du présent Règlement incombent à la Municipalité. Elles sont susceptibles de recours auprès de la Commission communale de recours en matière d'impôt. L'acte de recours écrit et motivé doit être adressé à la Municipalité dans les trente jours dès la notification du bordereau. Cette autorité transmet le dossier à la Commission communale de recours en matière d'impôt.

² Le prononcé de la Commission communale de recours en matière d'impôt peut faire l'objet d'un recours auprès de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal dans les trente jours dès sa notification, conformément aux articles 92 et suivants de la Loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

6. ENTREE EN VIGUEUR

¹ Le présent Règlement entre en vigueur dès son approbation par la Cheffe du Département des institutions et de la sécurité.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

ADOPTE EN SEANCE DU 8 FEVRIER 2016

LE SYNDIC :

LA SECRETAIRE :

E. SCHIESSER

N. PRALONG

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL
DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

ADOpte EN SEANCE DU

LA PRESIDENTE :

LA SECRETAIRE :

C. PERRIN

E. CARNEVALE

Approuvé par le département en charge des relations avec les
communes, le

La Cheffe du département :