

Plan d'affectation « En Brit »

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

1. Objet du préavis

Le présent préavis a pour objet de soumettre à l'adoption du Conseil communal le plan d'affectation (ci-après PA) « En Brit ». Cette adoption fait suite à l'étude du projet autorisée par le préavis N° 11/2022 du 14 février 2022 et à l'aboutissement de la procédure d'enquête publique menée en 2025. Elle vise à légaliser le développement d'un quartier d'habitation à vocation sociale sur la parcelle communale 259, conformément aux objectifs d'utilité publique définis par la Municipalité.

2. Introduction

Le PA « En Brit » vise à permettre la concrétisation d'un projet de logements d'utilité publique sur la parcelle communale n° 259, à proximité immédiate du centre du village, de l'EMS et de la gare. Ce projet, piloté par les fondations Utilita et Donatella Mauri, s'inscrit dans la volonté municipale de développer une offre de logements intergénérationnels, accessibles et de qualité.

Le projet nécessite une adaptation du cadre légal par l'adoption d'un PA spécifique, étant donné que l'affectation actuelle en zone d'utilité publique n'autorise pas certains usages locatifs prévus. Le présent préavis a pour but de soumettre à l'adoption du Conseil communal le PA « En Brit » et son règlement, par suite de la procédure légale d'enquête publique.

Historique et démarche

- 2004 : acquisition de la parcelle n° 259 par la commune.
- 2020 : organisation d'un appel à candidature pour valoriser la parcelle.
- Printemps 2021 : sélection du projet « Harmonie » porté par les fondations Utilita et Donatella Mauri ainsi que l'entreprise Losinger Marazzi.
- 2022 : adoption du préavis N° 11/2022 pour l'étude du PA et la création des DDP.
- 2023 : examen préliminaire auprès de la DGTL.
- 2023 : examen préalable auprès de la DGTL.
- 2024 : adaptation du dossier de PA selon les demandes de l'examen préalable, approbation en Municipalité.
- 2025 : mise à l'enquête publique, conformément aux articles 38 et 47 LATC.

3. Présentation du PA « En Brit »

(Ces éléments sont finement détaillés sur le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT téléchargeable dans les annexes mis en lien au bas du présent préavis)

Objectifs

Le plan d'affectation « En Brit » a pour objectif de permettre la réalisation d'un nouveau quartier d'habitation à vocation sociale sur la parcelle communale n° 259. Il prévoit la construction de logements protégés, ainsi que de diverses structures d'accueil et de services destinées à la population. Le projet s'inscrit dans une volonté d'assurer une intégration harmonieuse au tissu urbain existant, en favorisant la mobilité douce et la création d'espaces extérieurs qualitatifs et végétalisés. Afin d'encadrer le développement des constructions, le plan fixe des périmètres d'implantation précis, ainsi que des standards énergétiques élevés visant à garantir la durabilité des futurs bâtiments.

Affectations prévues

Le périmètre du plan d'affectation est divisé en deux zones. D'une part, la zone centrale 15 LAT, qui permet la réalisation de logements, d'équipements publics et d'activités compatibles. D'autre part, la zone ferroviaire 15 LAT, correspondant aux emprises nécessaires à la rénovation de la gare et de ses abords.

Le concept urbanistique du quartier repose sur la construction d'un bâtiment le long des voies du LEB et de deux bâtiments plus petits sur le chemin du Brit, dégagant des ruelles intérieures (venelles) et une cour centrale. Des cheminements piétonniers assurant la liaison interne et avec les secteurs voisins et, en particulier, avec le quai du LEB.

Caractéristiques principales

Sur le plan technique, la surface de plancher déterminante (SPd) maximale est fixée à 9 127 m². Toutefois, un bonus de 10 % est autorisé si le projet concrétise au minimum 15 % de logements d'utilité publique (LUP), conformément aux objectifs fixés par la législation cantonale. L'indice de verdure imposé est de 0,3, ce qui signifie qu'au moins 30 % de la surface totale de la parcelle devra être aménagée en espaces végétalisés significatifs. En outre, une exigence d'arborisation est fixée, imposant la plantation d'au minimum 13 arbres d'essence majeure sur la parcelle, à raison d'un arbre pour chaque 500 m² de terrain.

Les aménagements de stationnement prévoient un maximum de 91 places pour les véhicules automobiles, principalement réalisées en souterrain, ainsi que 10 emplacements pour deux-roues motorisés. Les infrastructures pour le stationnement des vélos seront dimensionnées selon les normes suisses VSS en vigueur. Les constructions devront être équipées de toitures végétalisées et dotées de dispositifs de production d'énergie solaire afin de favoriser leur autonomie énergétique. Enfin, une attention particulière est portée à l'arborisation générale du site, ainsi qu'à la gestion écologique des eaux de ruissellement, conformément aux principes de développement durable et aux prescriptions du Plan général d'évacuation des eaux communal (PGEE).

Droits distincts et permanents

En 2022, votre Conseil avait approuvé le préavis 11/2022 qui autorisait la Municipalité d'une part à créer le plan d'affectation sujet du présent préavis et d'autre part à signer deux droits distincts et permanents (DDP) sur la parcelle 259 en faveur des fondations qui vont créer les bâtiments prévus.



4. Procédure

Le dossier a été soumis à l'examen préalable des services cantonaux. Il a été adapté selon leurs demandes et mis à l'enquête publique du 26 février au 27 mars 2025. Une présentation pour le voisinage a été organisée le 3 mars 2025. Durant le délai d'enquête, le dossier a fait l'objet de deux oppositions. Les opposants ont été reçus lors d'une séance de conciliation avec la Municipalité et les porteurs du projet. Par suite de cette séance, les oppositions ont été levées.

Le dossier d'enquête comprenait :

- le plan d'affectation,
- le règlement,
- la servitude publique de passage.

Il était accompagné par le rapport d'aménagement selon art. 47 OAT. Ce dernier est joint à titre informatif mais n'est pas opposable aux tiers.

5. Planification estimative (en cas d'adoption par le CC)

Étape	Période
Approbation par le DIT	Premier trimestre 2026
Enquête publique pour la construction	Automne 2026
Début des travaux de construction	Courant 2027

6. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous demande, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères communales, Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE ROMANEL-SUR-LAUSANNE

- vu le préavis municipal N° 85/2025 adopté en séance de Municipalité du 30 juin 2025;
- ouï le rapport des commissions consultées ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE :

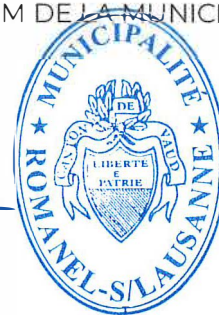
1. d'accepter le préavis municipal No 85/2025 tel que présenté ;
2. d'adopter le plan d'affectation « En Brit » et son règlement tels que mis à l'enquête publique ;
3. d'autoriser la Municipalité à réaliser toutes les démarches administratives relatives à l'entrée en vigueur de ce plan d'affectation.

AU NOM DE LA MUNICIPALITÉ

La Syndicue :



Claudia Perrin



Le Secrétaire :



Nicolas Ray

Romanel-sur-Lausanne, le 30 juin 2025

Délégué municipal : M. Denis Favre, Municipal

Annexes à télécharger :

<https://drive.google.com/drive/folders/197ai85TKdv66qSftk2ibqaaWHVUpOWxC?usp=sharing>

Glossaire des abréviations

Abréviation	Définition
PA	Plan d'affectation
LAT	Loi fédérale sur l'aménagement du territoire
LATC	Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions
OAT	Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire
LPPPL	Loi vaudoise sur la préservation et la promotion du parc locatif
SPd	Surface de plancher déterminante
IVer	Indice de verdure
LUP	Logement d'utilité publique
OPB	Ordonnance sur la protection contre le bruit
LEB	Lausanne–Échallens–Bercher
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
EMS	Établissement médico-social
DDP	Droit distinct et permanent
DGTL	Direction générale du territoire et du logement (canton de Vaud)
FAO	Feuille des avis officiels
FSAP	Fédération suisse des architectes paysagistes
VSS	Organisme suisse de normalisation pour le domaine de la route et des transports.
DIT	Département des institutions et du territoire

