

Municipalité  
de la Commune de Romanel-sur-Morges  
Place du Cotterd 5  
1122 Romanel-sur-Morges

Personne de contact : Simon Stoeri  
T 021 316 75 98  
E simon.stoeri@vd.ch  
N/réf. 183723

Lausanne, le 21 février 2022

**Commune de Romanel-sur-Morges**  
**Plan d'affectation communal (PACom)**  
**Examen préalable, détermination complémentaire**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

Par le courriel du 1<sup>er</sup> décembre 2021 de M. Chibli, du bureau Fehlmann Architectes, votre mandataire, nous avons bien reçu votre proposition de redimensionnement de la zone à bâtir relative au dossier mentionné en titre. Votre demande s'accompagnait des pièces suivantes :

- lettre de votre Autorité du 16 novembre 2021 ;
- projet de plan d'affectation communal, éch. 1 : 2'500<sup>e</sup>, de novembre 2021 ;
- simulation pour le dimensionnement de la zone à bâtir (d'habitation et mixte), variante intitulée « 23.09.2021 », de la date éponyme ;
- lettre de soutien de l'association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME), du 10 novembre 2021 ;
- procès-verbal de la séance du 7 septembre 2021.

Pour rappel, nous avons déjà établi un examen préalable portant sur le dossier cité en titre, en date du 29 mars 2021. A votre demande, nous nous déterminons de manière complémentaire ci-dessous sur votre nouvelle proposition de redimensionnement de la zone à bâtir de novembre 2021.

La présente détermination ne remplace pas l'examen préalable, qui demeure valable, mais le complète en évaluant la légalité des modifications que vous avez apportées au plan après l'examen préalable. A ce titre, elle devra être intégrée au dossier d'enquête publique et être rendue publique durant l'enquête publique du projet de plan, en application de l'art. 20 RLAT.

## **DÉTERMINATION**

### **DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE**

Nous relevons que le projet de plan mis à jour, de novembre de 2021, abandonne certaines réductions de la zone à bâtir ou réductions des droits à bâtir qui étaient prévues sur le plan du 15 septembre 2020, sur la base duquel a été établi l'examen préalable.

Vous justifiez ces abandons en alléguant que ces mesures ne seraient pas nécessaires du fait que les mesures de redimensionnement maintenues permettraient d'atteindre un dimensionnement correct selon la mesure A11 du PDCn. Vous basez vos allégations sur le bilan modifié par vos soins des réserves en zones à bâtir d'habitation et mixte.

Le bilan brut des réserves en zones à bâtir d'habitation et mixte présente un surdimensionnement de 75 habitants. Vous avez affiné ce bilan brut en modifiant plusieurs valeurs/ paramètres de ce dernier et en y intégrant les mesures de dézonage du projet de PACom, de telle sorte que le bilan modifié présente un surdimensionnement de « pile 0 habitant », ce qui correspond à un dimensionnement correct.

Pour rappel, les cas de figure dans lesquels il est possible de modifier les valeurs/ paramètres du bilan brut des réserves sont listés dans la marche à suivre du guichet de simulation.

Nous avons effectué un pointage des modifications que vous proposez au bilan des réserves, notamment en vérifiant la conformité de ces dernières à la marche à suivre.

Or les pointages ont révélé que plusieurs modifications des valeurs/ paramètres (qui allaient dans le sens d'une réduction des réserves) ne sont à priori pas justifiées, et donc pas admissibles. Cela concerne notamment les parcelles no 3, 13 et 119.

#### Parcelle n° 119

Nous estimons que la surface de plancher des bâtiments existants sur la parcelle no 119 est comprise entre 800 et 1100 m<sup>2</sup>. Les réserves existantes permettent ainsi la réalisation de 900 à 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire. La « rocade » que vous proposez ne diminue en rien ce potentiel.

#### Parcelle n° 3

L'application d'un IUS de 0,322 induit une réserve de 962 m<sup>2</sup> de SPd. Les places de stationnement sises en bordure de la parcelle n'empêchent aucunement la réalisation de ce potentiel. Si le règlement (que vous ne nous avez pas transmis en décembre 2021) oblige la réalisation d'une surface de plancher de 600m<sup>2</sup> de LUP sur cette parcelle, alors le potentiel équivalent en habitant pourra être déduit du bilan des réserves. Dans ce cas, il resterait un potentiel de 7 habitants à comptabiliser au bilan.

#### Parcelle n° 13

Nous relevons que l'étendue de la zone centrale a été réduite sur la parcelle n° 13. Toutefois, elle demeure suffisamment étendue pour permettre théoriquement l'érection d'une petite construction supplémentaire.

Il en résulte que, contrairement à ce que vous mentionnez, le projet de PACom de novembre 2021 ne permet pas d'atteindre un dimensionnement correct, la zone à bâtir demeurant surdimensionnée d'au moins 6/18 habitants, voire plus. Dès lors, en application de l'art. 15 LAT et de la mesure A11 du PDCn, il est nécessaire de prendre des mesures supplémentaires de dézonage/ réduction des droits à bâtir afin de réduire le surdimensionnement.

Pour les raisons qui précèdent, nous estimons que le projet mis à jour de novembre 2021 n'est pas conforme à l'art. 15 LAT et à la mesure A11 du PDCn. Afin de mettre le projet en conformité à ces derniers, des mesures supplémentaires de réduction de la zone à bâtir doivent être prises, jusqu'à concurrence d'un dimensionnement correct :

- étendre la zone de verdure en y intégrant la bordure est de la parcelles n° 119 : la bordure est se trouve hors territoire urbanisé et présente encore une petite réserve sur le plan de novembre 2021 (possibilité d'implanter une nouvelle petite construction à l'est) ;
- déclasser en zone agricole la pointe nord-ouest non aménagée de la parcelle n° 13 : ce secteur est en principe hors territoire urbanisé et, par conséquent, se prête à un dézonage ;
- déclasser en zone agricole la partie sud-est non aménagée de la parcelle n° 13 : ce secteur est hors territoire urbanisé et, par conséquent, se prête à un dézonage ;
- déclasser la parcelle n° 3 en zone agricole ou en zone de verdure : cette dernière, non bâtie, a une surface supérieure à 2500 m<sup>2</sup> et se prête donc à un dézonage ;
- déclasser en zone agricole ou en zone de verdure la partie nord-ouest de la parcelle n° 86.

Par ailleurs, concernant la parcelle n° 13, nous relevons que vous proposez d'effectuer une rocade et d'élargir la zone à bâtir dans la partie nord-ouest de la parcelle. Or une telle extension de la zone à bâtir ne pourrait être évaluée que si la zone à bâtir d'habitation et mixte de Romanel-sur-Morges présentait un sous-dimensionnement alors que les réserves sont mobilisées et une densification minimale atteinte, ce qui ne correspond pas à la situation actuelle (voir ci-dessus). Par conséquent, nous préavisons négativement ladite extension et rocade.

#### DIMENSIONNEMENT E LA ZONE AFFECTÉE DES BESOINS PUBLICS

##### Parcelle n° 72 (ancien stand de tir)

Le projet de plan mis à jour de décembre 2021 réduit fortement la zone d'utilité publique sur la parcelle n° 72 mais maintient une petite zone affectée à des besoins publics centrée sur le bâtiment ECA no 111 existant et autour du chemin d'accès à ce dernier.

Nous préavisons favorablement le maintien en zone affectée à des besoins publics du bâtiment ECA n° 111 existant, à condition que le rapport 47 OAT démontre que le bâtiment répond à un besoin public, et à condition que la destination prévue dans le PA actuel soit reprise et ne soit pas élargie à d'autres destinations.

La partie de la zone affectée à des besoins publics qui englobe la route d'accès, d'une largeur d'environ 7m50 devra être réduite afin de correspondre à l'assiette actuelle de la route aménagée, qui est d'environ 3-4m.

A noter qu'il est également possible de créer un domaine public (DP) qui engloberait uniquement le chemin d'accès. Dans ce cas une procédure au sens de la loi sur les routes devra être coordonnée au projet de PACom et mis à l'enquête publique simultanément.

##### Parcelle n° 182

Le projet de plan mis à jour maintient une réserve non bâtie en zone affectée à des besoin publics, secteur A, sur une majeure partie de la parcelle n° 182.

Une lettre de l'association scolaire intercommunale de Morges et environs (ASIME) précise que cette entité est en train de réaliser, en collaboration avec la DGEO, une étude sur la planification des besoins scolaires. Elle n'évoque pas de projet concret pour les 15 prochaines années. De ce fait nous estimons que la clause du besoin selon l'art. 15 LAT n'est pas remplie et demandons de

dézoner en zone agricole ou en zone agricole protégée la partie non aménagée de la parcelle n° 182.

#### SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme des thématiques du dimensionnement de la zone à bâtir d'habitation et mixte et du dimensionnement de la zone affectée des besoins publics, nous estimons que le projet, en l'état, n'est pas compatible avec le cadre légal.


Le traitement de ces thématiques peut être mis en conformité en suivant nos demandes susmentionnées. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), la présente détermination, qui complète le rapport d'examen préalable, devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean  
directeur de l'aménagement



Dionis Bressoud  
urbaniste