



MUNICIPALITÉ  
DE  
ROMANEL-SUR-MORGES

**Préavis Municipal No 12**  
**Législature 2016-2021**

**PRESENTE AU CONSEIL GENERAL DE ROMANEL-SUR-MORGES  
LORS DE SA SEANCE DU 10 OCTOBRE 2018**

**Relatif à la demande d'un crédit extrabudgétaire de CHF 80'775.00, pour  
l'établissement d'un Plan Général d'Affectation communal / PGA**

Madame la Présidente,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers,

Dans le cadre de la mise en conformité des plans d'affectations communaux imposée par le canton de Vaud, la commune de Romanel-sur-Morges a mandaté le bureau Fehlmann Architectes & Urbanistes afin d'engager l'étude pour l'établissement d'un Plan Général d'Affectation communal et de son règlement *ad hoc*. Cette démarche permettra de remplacer l'actuel Plan des Zones qui avait été approuvé par le Conseil d'Etat le 13 octobre 1982, ainsi que son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, toujours en vigueur.

Voici plus de détail sur la procédure, ses objectifs et son déroulé :

### **Préambule**

La dernière révision de la Loi sur l'Aménagement du Territoire, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 et qui a été plébiscitée en votation populaire une année plus tôt, revendique des objectifs de lutte contre le gaspillage du sol et la spéculation foncière. Cette volonté de garantir un développement de l'urbanisation compact et tourné vers l'intérieur du milieu bâti s'est traduite par l'obligation pour les cantons, de réviser leur planification directrice. Ainsi, la quatrième adaptation du plan directeur cantonal vaudois (PDCn) a été approuvée par la confédération le 31 janvier dernier, validant sa conformité au droit fédéral en la matière.

Cette dernière version du PDCn impose aux communes vaudoises de réviser leur planification d'affectation avant le 20 juin 2022, afin que les zones à bâtir légalisées correspondent aux besoins identifiés à un horizon de 15 ans — actuellement, elles les dépassent pour cet horizon. Ce processus est également le moyen de garantir la disponibilité juridique des terrains constructibles. Romanel-sur-Morges est également concerné, son Plan des Zones, ainsi que son règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions datant de 1982. La commune se voit ainsi dans l'obligation de réviser ses documents de planification.

Dans son plan directeur, le canton de Vaud donne la priorité au développement à *l'intérieur du territoire déjà urbanisé et bâti* afin de *valoriser les potentiels inutilisés*. Ainsi, ce sont prioritairement dans les zones de centre d'agglomération et les centres régionaux que se concentrera le développement de l'urbanisation dans le futur. Pour les localités hors-centres, dont fait partie Romanel-sur-Morges, la mesure A11 du PDCn attribue une croissance annuelle maximale de 0,75% de la population. Selon cette directive cantonale, la commune peut donc accueillir, sur la période allant du 31.12.2015 au 31.12.2036, un maximum de **72 nouveaux habitants**. Il est ainsi impératif de mettre en adéquation la capacité communale d'accueil en habitants avec la croissance démographique octroyée par le canton, sans quoi les potentiels de développement pourraient être tout bonnement bloqués. D'ici cette mise en conformité, le canton peut s'opposer à la délivrance de permis de construire.

## Le PGA

Les plans généraux d'affectation des communes sont des outils légaux qui règlent l'affectation du sol et fixent les conditions de constructibilité des différentes zones qu'ils délimitent ; ils sont ainsi opposables à des tiers. En déterminant le droit de chaque parcelle, ils doivent permettre l'accomplissement des objectifs d'aménagement du canton, soit le *développement harmonieux du territoire* tout en tenant compte des différents documents de planification existants (plans sectoriels de la confédération, plan directeur cantonal, etc...).

Le PGA est constitué d'un plan, attribuant une affectation à l'ensemble du territoire communal, ainsi qu'un règlement, définissant les règles applicables aux constructions sur chaque parcelle.

## Objectifs

Face aux contraintes réglementaires cantonales et fédérales, la commune de Romanel-sur-Morges a entrepris d'établir un PGA et son règlement *ad hoc*. Cette procédure vise différentes fins :

- Les mettre en conformité aux dispositions légales en vigueur.

- Optimiser l'utilisation des surfaces afin de dimensionner la zone à bâtir selon les besoins prévus à 15 ans, ce qui nécessitera certains déclassements de terrains actuellement constructibles qui seront colloqués en zone agricole, en zone d'affectation différée ou autre (préservation, utilité publique, etc...).
- Garantir la disponibilité juridique des terrains sis en zone à bâtir, soit leur réelle constructibilité au regard du droit.
- Optimiser les prescriptions relatives aux constructions, afin de mettre en valeur la qualité architecturale du village.
- Tenir compte des autres contraintes du territoire communal : présence de la zone industrielle et artisanale ainsi qu'éléments patrimoniaux à préserver et valoriser (extension ZI selon directives cantonales/opportunité d'effectuer un recensement architectural pour les éléments patrimoniaux).

## Procédure

La démarche de révision des documents d'affectation comprend différentes étapes, qui sont prescrites par le canton afin de s'assurer de la correcte mise en application du droit. Le travail du mandataire est avant tout de pouvoir effectuer un suivi de la démarche auprès des autorités cantonales et communales jusqu'à l'entrée en force du plan. Plus spécifiquement, la procédure comprend :

### i. Phase 1 :

**Pré-étude** : constituée de la récolte des données de base, ainsi que l'établissement du dossier à transmettre au canton en vue de l'obtention de son **accord préliminaire** pour la révision des documents de planification. Ce dossier comprend :

- Définition d'une vision d'ensemble du développement communal, fixée en accord avec la municipalité
- Calcul des potentiels d'accueil actuel et leur conformité à la mesure A11 du PDCn
- Besoins qui en découlent en zone à bâtir, zone d'utilité publique ainsi qu'en zone d'activité.
- La méthode et le calendrier de la révision

**Demande de subvention** : dans le cadre des procédures de révision des PGA, le canton octroie des subventions aux communes, sur les coûts liés aux procédures de redimensionnement.

### ii. Phase 2

**Projet de plan** : une fois le canton ayant délivré son approbation et la subvention obtenue, la révision comprend :

- Elaboration du plan à proprement parlé
- Refonte du règlement, précédée par un bilan de l'application du plan actuellement en vigueur
- Rédaction du rapport d'aménagement (47OAT)

- Intégration des expertises complémentaires. À ce jour, trois compléments ont été identifiés :
  - En géomatique : pour la mise en conformité du fond cadastral, la constatation des lisières forestières et la configuration des données sous fichier Normat par un géomètre agréé
  - En matière de transport : pour vérifier le trafic généré par les nouveaux logements sur les carrefours de la Route de Cossonay
  - En matière de patrimoine (si volonté communale d'actualiser l'inventaire architectural)

**Examen préalable** effectué par les services cantonaux (3 mois)

**iii. Phase 3**

**Adaptation du dossier** en vue d'un éventuel **examen complémentaire**, si requis par les services cantonaux : adaptations et compléments à fournir.

**iv. Phase 4**

Une fois passés les examens préalables et complémentaire :

- Mise à l'enquête publique (30 jours)
- Traitement des oppositions
- Adoption par le conseil général
- Approbation par les services cantonaux
- Mise en vigueur

**Planning indicatif**

	Attribution du mandat	Octobre 2018
<b>Phase 1</b>	Pré-étude Dépôt de la demande d'accord préliminaire et de subvention	Décembre 2018
<b>Phase 2</b>	Elaboration du projet de plan Dépôt pour l'examen préalable Examen préalable (3 mois)	Juin 2019
<b>Phase 3</b>	Modifications et compléments Examen complémentaire	Fin 2019
<b>Phase 4</b>	Mise à l'enquête publique, traitement des oppositions	Fin 2019
	Mise en vigueur du PGA et son règlement	Fin 2020

## Coûts

Le montant forfaitaire pour l'ensemble de la démarche a été fixé à **CHF 75'000.00, hors taxes**, selon l'estimation du temps de travail détaillé ci-dessous. Ce coût comprend les frais du bureau Fehlmann Architectes & Urbanistes pour l'entier de la procédure de révision, de la pré-étude à l'adoption du plan et tient compte des dépenses d'expertises complémentaires.

Phase	Montant
Pré-étude	11'000.00
Projet soumis à l'examen préalable	40'000.00
Projet soumis à l'examen complémentaire	6'300.00
Projet soumis à l'enquête publique	2'000.00
Expertise géomètre	3'000.00
Expertise ingénieur transport	3'000.00
Divers et imprévus (10%)	6'530.00
Autres frais (environ 5%)	3'170.00
<b>Total hors taxes</b>	<b>75'000.00</b>

## Financement

En se basant sur une estimation du temps consacré aux différentes phases de ce projet, le montant forfaitaire pour l'ensemble de la démarche a été fixé à

**CHF 80'775.00 TTC**

Au 31 décembre 2017, nous disposons au bilan, d'une réserve pour investissements futurs s'élevant à CHF 150'000.00. La Municipalité propose le prélèvement, après subventions cas échéant, du coût de cet investissement à long terme à ladite réserve.

## Conclusion

Vu ce qui précède, la Municipalité vous propose, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de voter la résolution suivante :

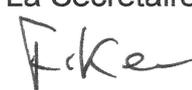
### Le Conseil général de Romanel-sur-Morges,

- ouï le présent préavis,
- ouï le rapport de la commission des finances,
- ouï le rapport de la commission d'urbanisme,  
considérant que l'objet a bien été porté à l'ordre du jour,
  
- décide d'accepter la demande de crédit extrabudgétaire de CHF 80'775.00,  
pour l'établissement d'un Plan Général d'Affectation communal / PGA.
  
- d'autoriser un prélèvement de CHF 80'000.00 au maximum à la réserve  
pour investissements futurs.

Adopté par la Municipalité lors de sa séance du 10 septembre 2018.

Le Syndic  
  
Pierre Lanthemann



La Secrétaire  
  
Fabienne Kessler