

Belmont, le 8 décembre 2023

**Préavis n° 03/2024
Au Conseil Communal**

**RÉVISION PARTIELLE DU PLAN
D'AFFECTATION COMMUNAL
(PACom)**

TABLE DES MATIERES

1. PREAMBULE	5
2. DESCRIPTION DE LA PROCEDURE	5
2.1. HISTORIQUE.....	5
2.2. INCIDENCES DU PALM ET DU PDCANT.....	7
2.3. DEZONAGE.....	8
2.4. PLAN DES ZONES (ANCIENNE DENOMINATION) ET PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL (NOUVELLE DENOMINATION).....	9
2.5. MODIFICATIONS DES TERMES ENTRE LE PLAN DES ZONES ET LE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL	10
2.6. REGLEMENT SUR LES CONSTRUCTIONS	12
2.7. DU COS (COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL) A L'IUS (INDICE D'UTILISATION DU SOL)	12
2.8. AUTRES MODIFICATIONS IMPORTANTES ENTRE L'ANCIEN ET LE NOUVEAU REGLEMENT PAR DE NOUVEAUX ARTICLES OU CHAPITRES	17
2.9. INCIDENCES FINANCIERES DE L'AUGMENTATION DE L'INDICE D'UTILISATION DU SOL	18
2.9.1. TAXE CANTONALE SUR LA PLUS-VALUE (ARTICLES 64 A 70 LATC)	18
2.9.2. TAXE COMMUNALE SUR LA PLUS-VALUE	19
2.10. ETUDES SUPPRIMEES.....	20
2.11. PLAN DE CLASSEMENT DES ARBRES	20
2.12. PEP (PLAN D'EXTENSION PARTIEL) « ZONE DU BOURG »	20
3. ENQUETE PUBLIQUE	21
4. OPPOSITIONS A L'ENQUETE PUBLIQUE	21
4.1. OPPOSITION DES DRS ALEXANDRE AXIS ET ESTELLE TENISCH (PARCELLE N° 1427) ; ET DES DRS STEVEN HAJDU ET RONI IDAN (PARCELLE N° 1409) (ANNEXES 1 ET 2)	21
4.2. OPPOSITION DE MME PATRICIA AEBERHARD, LOCATAIRE DE LA PARCELLE N° 41 (ANNEXE 3)	22
4.3. OPPOSITION DE M. ET MME SCHNABEL, PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE N° 54, REPRESENTES PAR ME CARREL (NOËL ET ASSOCIE.E.S) (ANNEXE 4)	23
4.4. OPPOSITION DE M. PIERRE GIRARD, PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE N° 583 (ANNEXE 5)	24
4.5. OPPOSITION DE MME ALICE SCHÄDELI, PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE N° 432, REPRESENTEE PAR ME BURDET (PACHE HENNY BURDET HERZOG) (ANNEXE 6).....	24

4.6.	OPPOSITION DE M. JEAN-FREDERIC SIERRO, PROPRIETAIRE DE LA PARCELLE N° 366 (ANNEXE 7)	25
4.7.	OPPOSITION DE PRO NATURA VAUD (ANNEXE 8)	26
4.8.	OPPOSITION DE M. STEPHANE GABELLA (ANNEXE 9).....	27
4.9.	OPPOSITION DE M. GILLES PIRAT (ANNEXE 10).....	30
4.10.	OPPOSITION DE M. PHILIPPE DREYER ET MME CHRISTINE AUBRY PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE N° 12 REPRESENTES PAR ME BOLOMEY (WILHELM GILLIERON AVOCATS SA) (ANNEXE 11)	30
4.11.	OPPOSITION DE M. ET MME DENIS ET CHRISTINE DESSOULAVY (ANNEXE 12)	30
5.	SUITE DE LA PROCEDURE	31
6.	CONCLUSIONS.....	32

LISTE DES ABBREVIATIONS

AdCV : Association des communes vaudoises

CCU : Commission consultative d'urbanisme (issue du Conseil communal)

CDAP : Cour de droit administratif et public (Tribunal cantonal)

CMU : Commission municipale d'urbanisme (membres désignés par la Municipalité)

COS : Coefficient d'occupation du sol

DGTL : Direction générale du territoire et du logement [anciennement SAT (Service de l'aménagement du territoire) jusqu'en 2007, puis SDT (Service du développement territorial) jusqu'en avril 2020]

IUS : Indice d'utilisation du sol

LAT : Loi sur l'aménagement du territoire (niveau fédéral)

LATC : Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (niveau cantonal)

LPNMS : Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites

LPrPCI : Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier

LPrPNP : Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager

LVLEne : Loi vaudoise sur l'énergie

MADR : Méthode automatique de détermination des réserves

OAT 47 : Article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire

OFROU : Office fédéral des routes

OPB : Ordonnance sur la protection du bruit

PA : Plan d'affectation

PACom : Plan d'affectation communal

PALM : Projet d'agglomération Lausanne-Morges

PDCant : Plan directeur cantonal

PDCom : Plan directeur communal

PEP : Plan d'extension partiel

PGA : Plan général d'affectation

PQ : Plan de quartier

RLATC : Règlement d'application de la loi sur l'aménagement et les constructions (niveau cantonal)

SDT : Service du développement territorial

UCV : Union des communes vaudoises

Au Conseil communal de Belmont-sur-Lausanne

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

1. Préambule

Avec le présent préavis, nous soumettons à votre Assemblée la révision partielle de notre plan d'affectation communal (ci-après PACom), nouvelle appellation du plan général d'affectation (PGA) depuis la révision puis l'entrée en vigueur de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) le 1^{er} septembre 2018.

Actuellement, l'urbanisation de notre territoire est régie par le Plan des zones et le Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, approuvés par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1984, ainsi que par le Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit, adopté par la Municipalité le 8 février 1999.

Au milieu des années 90, le Plan directeur communal (PDCom) a été mis en chantier. Il a fait l'objet d'une vaste concertation, avant de tracer, dans les grandes lignes, les intentions des élus de l'époque quant au développement futur de notre territoire. Ce PDCom a été approuvé par le Conseil communal et le Conseil d'Etat en 1999.

L'article 27 LATC dispose qu'un plan d'affectation communal doit être révisé au moins tous les 15 ans ou lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Il est donc grand temps d'arriver au terme de cette révision.

Pour mieux appréhender ce préavis, nous vous proposons de parcourir le rapport selon l'art. 47 OAT que vous trouvez sur notre site Internet.

2. Description de la procédure

2.1. Historique

En juin 2003, par voie de préavis, la Municipalité a demandé l'autorisation au Conseil communal de mettre en œuvre la révision du règlement sur les constructions dont certains articles étaient devenus inadaptés voire obsolètes, les conceptions architecturales et la jurisprudence ayant grandement évolué. Ainsi, le Conseil communal a accepté à l'unanimité le préavis N° 9/2003 relatif à la demande de crédit de CHF 189'000.00, destiné à la révision du Plan d'affectation communal (PACom).

L'attribution du mandat à notre urbaniste, Urbaplan, a été faite sur la base d'un appel d'offre, sur invitation, répondant à un cahier des charges. A réception des différents dossiers reçus, une commission composée de l'urbaniste membre de la commission municipale d'urbanisme (CMU), de la Municipale d'alors et de M. Muheim, ancien Syndic a reçu chaque candidat puis a établi un rapport de synthèse sur la base de plusieurs critères d'évaluation.

Pour mettre en œuvre ce travail, un programme de révision a été établi pour déboucher sur une première version en août 2004. Les réflexions issues de ce programme ont amené à l'adapter régulièrement, en fonction des propositions émises, tant par les Commissions consultatives d'urbanisme du Conseil communal (CCU) que par la CMU. Le 9 juillet 2007, le Service cantonal du développement territorial (SDT) prenait position sur nos intentions, par un accord préliminaire. Celui-ci se fondait aussi sur le Plan directeur cantonal (PDCant), adopté par le Grand Conseil le 5 juin 2007, et en cours de ratification auprès de la Confédération (entré en vigueur le 1^{er} août 2008).

Ce nouveau PDCant intégrait aussi les grandes lignes en matière d'aménagement du territoire et de mobilité du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), signé en février 2007 par 26 municipalités de la région, qui s'engageaient à mettre en œuvre les nouvelles directives, aussi bien fédérales que cantonales.

En 2008, le PDCant révisé et la mise en œuvre du PALM ont amené la Municipalité à suspendre la révision du PACom dans un souci de cohérence avec les planifications supérieures, notamment en termes de capacité des zones à bâtir et de densité.

Le 3 mars 2013, la population suisse s'est prononcée en faveur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) dont le but est de freiner le mitage du territoire, d'endiguer le gaspillage du sol, de garantir un développement de l'urbanisation plus compact et de ménager le paysage, tout en préservant l'attractivité de la Suisse comme lieu de résidence et de travail. Pour mémoire, cette votation a été plébiscitée au niveau fédéral par 62,9 % de OUI, pour une participation de 46,51 % et au niveau communal par 51,67 % de OUI, pour une participation de 55,70 % et a été adoptée par 25 cantons sur 26.

En mars 2014, un projet de révision a été déposé au Service du développement territorial (SDT) et son rapport d'examen préalable nous est parvenu en décembre 2014.

Au vu des diverses et nouvelles demandes du SDT mentionnées dans ce rapport, plusieurs études complémentaires ont dû être menées. C'est pourquoi, en 2015, la Municipalité a présenté au Conseil communal une nouvelle demande de crédit de CHF 180'000.00 par voie de préavis (02/15).

Le 20 juin 2017, le Grand Conseil a adopté la 4^{ème} révision du PDCant qui a été approuvée par la Confédération le 31 janvier 2018.

La révision de la LATC est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018.

Le retard pris par la révision de notre PACom résulte en grande partie des nouvelles exigences fédérales et cantonales telles que la définition du périmètre compact du PALM, la carte des dangers naturels et sa matérialisation sur les plans, le calcul du potentiel d'accroissement de la population, le dézonage, les révisions successives du plan directeur cantonal, la révision de la LAT et de la LATC, la gestion des zones d'activités, etc.

Enfin, un dossier modifié et complété selon les demandes des différents services cantonaux, a été déposé dans les bureaux du SDT le 29 mai 2018. Ce n'est que le 24 avril 2019 que nous avons reçu l'accord préalable cantonal avec, à nouveau des remarques dont une qui concernait le plan général d'évacuation des eaux, point qui n'avait jamais été mentionné dans les examens précédents.

Une 1^{ère} version du PACom a été soumise à l'enquête publique du 17 août au 15 septembre 2019 ; 16 oppositions ont été déposées durant le délai légal. Conformément à l'art. 40 LATC, les opposants ont été reçus le 3 octobre 2019 pour une séance de conciliation.

Un préavis a été présenté au Conseil communal au cours de sa séance du 14 novembre 2019. A la suite d'un rapport de minorité de la CCU, et au vu de la teneur des discussions, la Municipalité a décidé, en cours de séance, de le retirer.

A la demande de la CCU, une commission de suivi de 5 membres a été élue pour l'accompagner dans la suite du processus.

Dès que les réunions ont pu reprendre après le COVID, les deux commissions, une délégation municipale accompagnée par M. Gamboni, Chef de service ont retravaillé sur les articles du règlement.

Le 27 août 2020, dès lors que le contenu des articles modifiés touchaient au droit des tiers, le règlement a dû être envoyé une nouvelle fois à la Direction générale du territoire et du logement (DGTL, ex-SDT) pour examen complémentaire dont le résultat nous est parvenu le 20 janvier 2021. Sur 14 thématiques relevées, 2 étaient conformes, 9 nécessitaient des modifications sur la forme ou un complément d'information et 1 était non conforme.

Cette dernière thématique *Principes d'aménagement – Dimensionnement hors centre* n'avait pas été relevée dans les précédents examens. Le potentiel constructible de la partie de notre territoire hors périmètre compact étant trop élevé, il s'agissait de dézoner partiellement ou complètement des parcelles.

Comme cet élément n'avait jamais été relevé au fil des séances et examens précédents, la Municipalité a demandé des explications concernant ce revirement majeur de situation. La DGTL a reconnu un « regrettable » oubli dans ce dossier et il s'est ensuivi de longues négociations afin de limiter le dézonage des parcelles des propriétaires concernés.

La 2^{ème} version du PACom a été soumise à l'enquête publique du 3 juin au 2 juillet 2023. Durant le délai légal, 12 oppositions ont été déposées et 3 d'entre elles ont été retirées après un échange de courriers.

Conformément à l'art. 40 LATC, chaque opposant a été reçu par une délégation municipale, accompagnée par notre urbaniste et/ou notre avocat-conseil.

2.2. Incidences du PALM et du PDCant

L'incidence du PALM est sa « division » en deux parties distinctes de notre territoire.

Le **périmètre compact** qui globalement comprend le bas de la Commune (route des Chaffeises, chemin de Rueyres) jusqu'à l'autoroute.

A cela s'ajoutent les zones :

- de Chatruffe, (prochaine extension possible de la zone constructible à l'horizon 15-20 ans)
- du Blessoney, de la Pierreire et de Champ Pévy, à moins de 300 m d'un arrêt de bus et en continuité du périmètre compact de Lutry

La densité de population dans le périmètre compact est fixée par un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,625 au minimum, soit 625 m² de surface de plancher pour 1'000 m² de terrain constructible.

Pour la partie **hors périmètre compact** depuis l'autoroute jusqu'au haut de la commune, l'IUS est de 0,4 au minimum, soit 400 m² de surface de plancher pour 1'000 m² de terrain constructible.

Hors périmètre compact, l'augmentation de population par commune est fixée par un taux de 0.75 % par année entre 2015 et 2036, basé sur leur nombre d'habitants au 31 décembre 2015.

Pour ce périmètre et dès lors que notre potentiel constructible dépasse ce taux, aucune ouverture de nouvelle zone à la construction n'aurait été acceptée par le Canton.

Un éventuel refus de l'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,625 pour le périmètre compact empêcherait l'ouverture à la construction de toute nouvelle zone pendant 30 ans au

moins. En effet, pour ouvrir une nouvelle zone, il faut obligatoirement passer par la densification de la zone en périmètre compact ce qui pourrait se faire lors du prochain plan d'affectation communal, soit 15 ans de vie pour le présent PACom et 15 ans de plus pour pouvoir ouvrir une nouvelle zone dans le PACom suivant.

Cela signifierait aussi que la commune ne pourrait avoir aucun développement pendant cette période, ce qui n'est pas concevable.

2.3. Dézonage

La 4^{ème} adaptation du Plan directeur cantonal présentée à la Confédération démontrait une projection de 101'370 nouveaux habitants à accueillir dans l'ensemble du canton à l'horizon 2036.

Pour arriver à ce chiffre, une procédure complexe a été nécessaire. Sa 1^{ère} étape a consisté en une récolte de données sur toutes les parcelles libres de construction, commune par commune, pour établir un bilan du dimensionnement de la zone à bâtir, appelé MADR (Méthode automatique de détermination des réserves). La croissance possible était calculée sur le nombre d'habitants au 31 décembre 2008.

Cette méthode a été très controversée car purement mathématique, sans tenir compte d'aucun autre paramètre. Avec cette première analyse, la majeure partie des communes vaudoises aurait dû dézoner des parcelles constructibles ou n'avait plus aucune extension possible.

Après plusieurs rencontres, notamment avec les associations de communes (UCV Union des communes vaudoises et AdCV Association des communes vaudoises), le Canton a modifié certaines données. L'étude s'étant étendue dans le temps et le nombre d'habitants s'étant accru, la date de référence a été changée plusieurs fois, la dernière étant le 31 décembre 2015.

Au vu du bilan des réserves établi en 2017 sur la base de la nouvelle plateforme cantonale, notre commune était surdimensionnée pour la partie hors périmètre compact (68 habitants) et nous aurions donc dû procéder à un dézonage. Nous avons l'avantage que les quelques parcelles qui étaient encore non construites n'étaient pas adjacentes et ne formaient pas une zone qui pouvait être déclassée en zone agricole. Par ailleurs toutes étaient entourées de parcelles construites dans un rayon de 50 m et bénéficiaient déjà des équipements communaux (canalisations, électricité, eau potable, etc.).

En 2018, lors du dépôt du PACom en présentiel auprès de la DGTL, nous avons développé ces arguments et ils semblaient avoir été entendus puisque lors des différents examens auprès des services cantonaux pour l'enquête publique de 2019, aucun dézonage n'était mentionné.

Après le retrait du préavis du 14 novembre 2019 et la modification de certains articles du règlement touchant le droit des tiers, un examen préalable complémentaire a dû être requis de la DGTL. C'est à sa réception que nous étés notifiés du surdimensionnement hors périmètre compact et par conséquent de notre devoir de procéder à du dézonage des parcelles identifiées. Un gros travail a été effectué pour répertorier les dernières parcelles pouvant être prises en compte pour du dézonage, puisqu'entre 2019 et 2022, plusieurs parcelles hors périmètre compact avaient été bâties.

La méthode de calcul du bilan des réserves a été modifiée à plusieurs reprises au cours des années et selon le dernier calcul fait, Belmont a un surdimensionnement de 172 habitants sur son territoire situé hors périmètre compact.

Plusieurs rencontres ont eu lieu entre la DGTL, la Commune, son avocat-conseil et son urbaniste. N'étant pas parvenu à un accord satisfaisant quant aux parcelles touchées par

ces mesures et des demandes supplémentaires des services cantonaux arrivant au fur et à mesure des séances, nous avons sollicité une séance d'arbitrage par la Conseillère d'Etat, Mme Christelle Luisier Brodard, en charge de la DGTL. Nous avons finalement pu obtenir de mettre notre PACom à l'enquête publique sans dézonage et avec l'inscription d'aires de verdure. L'aire de verdure signifie qu'une surface déterminée de la parcelle est physiquement inconstructible ; mais que par contre, le potentiel constructible de l'entier de la parcelle reste acquis.

Un dépassement incompressible de 144 habitants semble avoir été admis car malgré nos efforts, il nous est impossible de répondre à la fiche A11 du PDCn (Plan directeur cantonal).

Quelques parcelles restent néanmoins source de désaccord entre la DGTL et la commune. Au moment de la demande d'approbation, si vous acceptez ce préavis et qu'il n'y a pas de recours contre la décision d'approbation, la DGTL pourrait utiliser son droit de veto et éventuellement approuver le règlement et le plan, ces quelques parcelles exceptées.

2.4. Plan des zones (ancienne dénomination) et Plan d'affectation communal (nouvelle dénomination)

Elément marquant du nouveau PACom, aucune nouvelle zone n'est ouverte à la construction, rejoignant en cela la décision cantonale de ne pas en accepter si le potentiel constructible est déjà plus important que le nombre d'habitants supplémentaires autorisé.

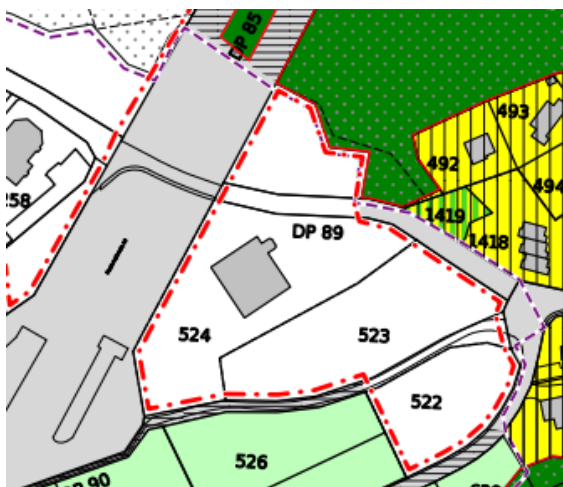
Par contre, la densification et l'accroissement de la population se feront par la modification de la zone de villas (8 habitants pour 1'000 m² de terrain constructible) en deux zones distinctes.

Une zone de moyenne densité (12,5 habitants pour 1'000 m² de terrain constructible, soit 50 m²/habitant) qui correspond au périmètre compact du PALM et une zone de faible densité qui correspond au solde du territoire et dont le nombre d'habitants, 8 par 1'000 m² est identique à la zone de villas actuelle.

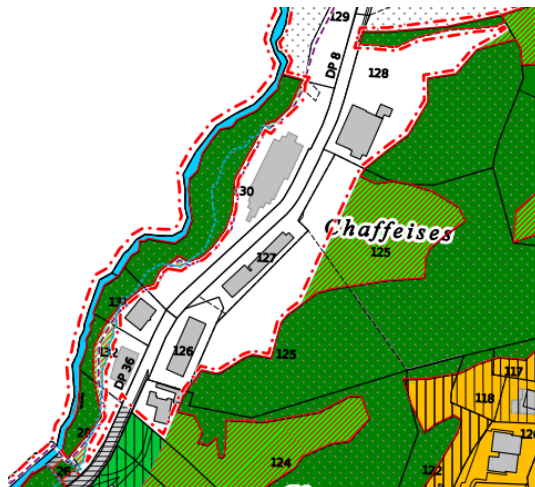
La Municipalité a décidé de procéder à une révision partielle du plan d'affectation, ce qui signifie que les plans de quartier, les plans partiels d'affectation, les plans d'extension partiels ne sont pas pris en compte. Si la révision avait porté sur l'entier du plan des zones, tous les règlements spécifiques de ces zones spéciales auraient dû être revus et complétés, occasionnant un travail important et coûteux alors qu'elles sont déjà construites.

En ce qui concerne les zones artisanale (Chatruffe) et industrielle (Chaffeises) de notre commune, elles ont été intégrées dans la stratégie régionale de gestion des zones d'activités (SRGZA) que les services cantonaux ont élaboré et qui concerne toutes les zones d'activités du canton.

Ces deux dernières zones feront l'objet de plans de détail le moment venu dès que la stratégie cantonale sera mise en œuvre. Dans l'intervalle, ces zones restent régies par le règlement sur les constructions de 1984.



Zone artisanale de Chatruffe



Zone industrielle des Chaffeises

Au cours de l'élaboration du nouveau PACom, il a été remarqué qu'un certain nombre de bâtiments sis au bas de la route des Chaffeises (secteur Rochettaz) ne correspondaient pas à la définition de la zone de villas, dans laquelle les parcelles étaient colloquées, mais s'approchaient plus du règlement de la zone du Bourg. Afin de remédier à cet état de fait, un nouveau plan d'affectation vous sera bientôt présenté.

Par ailleurs, un dernier plan d'affectation « Rueyres 2 », régi par un règlement qui lui sera propre, est actuellement en cours d'élaboration et a déjà passé l'examen préliminaire cantonal.

2.5. Modifications des termes entre le Plan des zones et le Plan d'affectation communal

Bien que l'étendue de notre territoire n'ait pas été modifiée, le plan de zones de 1984 comprend 10 zones et les forêts, alors que le plan d'affectation de 2023 comporte 17 zones, 2 aires et 2 secteurs de restriction dus aux dangers géologique et hydrologique.

Ces modifications sont dues à l'application de Normat 2, méthode fédérale qui définit l'appellation des différentes zones d'un territoire et par l'alinéa 2 de l'art. 22 de la LATC qui dit que « La totalité du territoire communal doit être affecté. ». Ci-dessous, un tableau recensant ces modifications.

Dénomination du Plan des zones 1984	Dénomination du PACom 2023	Commentaire
Zone du Bourg	Supprimée	
Zone de villas	Zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT	Périmètre compact du PALM. Globalement les terrains se situant au-dessous de la ligne de l'autoroute + zone du Blessoney (à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus) + zone Chatruffe (développement futur de la Commune)

Préavis n° 03/2024 Page 11 sur 33

Zone intermédiaire	Zone agricole 16 LAT	La zone intermédiaire qui concernait les futurs terrains à mettre en zone constructible était une « vaudoiserie », maintenant interdite par la Confédération
Zone agricole	Zone agricole 16 LAT	Sans modification
Zone viticole	Zone viticole 16 LAT	Sans modification
Zone à aménager sous conditions de PQ ou PEP	En blanc sur le plan, secteurs globalement régis par des plans d'affectation de détail	Pas incluses dans la révision partielle du PAcom
Forêts	Aire forestière 18 LAT	Lisières forestières parfois modifiées suite à l'avancement de la forêt, faute d'entretien ou demandes spécifiques des propriétaires.

Ont été ajoutées :

- 2 zones de desserte et 2 zones ferroviaire 15 LAT (à l'intérieur des zones à bâtir) et 18 LAT (à l'extérieur des zones à bâtir) ;
- 1 zone des eaux destinée à la gestion des eaux publiques et aux aménagements liés à l'utilisation des eaux ;
- 1 aire de verdure inconstructible et destinée à la protection contre les dangers naturels.

2.6. Règlement sur les constructions

Le règlement sur les constructions a fait l'objet d'un grand toilettage et nous avons intégré ou modifié des articles afin d'assouplir les règles existantes, en nous basant sur des situations rencontrées lors de l'examen de plans ou de discussions avec des propriétaires ou des architectes.

Par ailleurs, plusieurs articles ont été ajoutés pour se conformer aux demandes des services cantonaux, aux diverses lois fédérales et cantonales.

2.7. Du COS (coefficient d'occupation du sol) à l'IUS (indice d'utilisation du sol)

Une des modifications majeures dans le nouveau règlement réside dans le passage du COS à l'IUS, deux méthodes différentes pour définir le nombre de m² de construction possible.

Le COS prend en compte la surface de terrain utilisée par de la construction, quelle qu'elle soit, bâtiment principal hors sol et sous-sol et constructions annexes (garages, couverts, etc). Par contre, dans notre règlement actuel, les seuils, perrons, balcons, piscines, dépendance et terrasse couvertes jusqu'à 50 m² accolés au bâtiment principal

formant un tout architectural sans accès direct avec lui ne sont pas pris en compte dans le COS.

L'IUS ne prend en compte que les surfaces habitables, ce qui de facto exclut les sous-sols et les constructions annexes non habitables. Cela permet aussi de pouvoir se positionner différemment dans le terrain en offrant la possibilité de s'y étendre en horizontalité.

Le COS de 1/7 en vigueur depuis 1984 est équivalent à un IUS de 0,4.

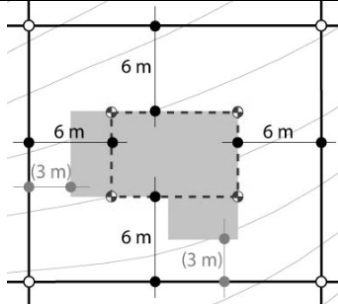
Pour exemple :

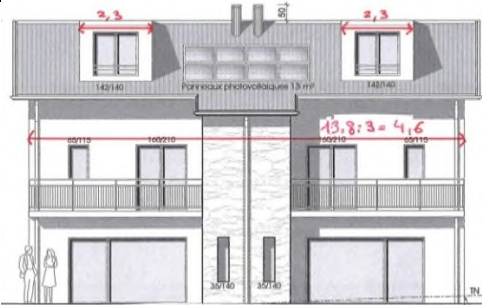
Une parcelle de 1'000 m² constructible avec un COS de 1/7 permet une ou des constructions pour un total d'emprise au sol de 142.85 m² sur 2 niveaux plus combles, soit 400 m².

Avec un IUS de 0,4, c'est une surface habitable de 400 m² qui pourra être construite sur un ou plusieurs niveaux.

Dans le périmètre compact, le IUS de 0,625 permettra de construire 625 m² de surface habitable.

Le calcul de la hauteur maximale d'un bâtiment reste inchangé.

Sujet	Règlement actuel	Nouveau règlement	Commentaire
Superficie de la parcelle	Minimum 1'000 m ²	Pas de minimum	Exigence du canton qui prévoit que toute parcelle en zone constructible doit pouvoir l'être peu importe sa dimension
Distance aux limites de parcelle	6 m pour bâtiment principal Possibilité selon art. 68b RLATC de construire des dépendances ne servant pas à l'habitation ou à une activité professionnelle entre limite des constructions et limite de parcelle	Aucune modification	
Hauteur	9 mètres au faîte sur une altitude moyenne calculée sur l'altitude des 4 coins du rectangle dans lequel s'inscrit la construction (terrain naturel ou terrain aménagé si celui-ci est plus bas)	9 mètres au faîte sur une altitude moyenne calculée sur l'altitude des 4 coins du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la construction principale (terrain naturel ou terrain aménagé si celui-ci est plus bas)	
Superficie au sol	80 m ² pour rez et combles 100 m ² pour rez, étage et combles	Aucune limitation	Permettre une meilleure intégration du bâti dans le terrain
Niveaux habitables	3 (rez, étage et combles)	Pas de limitation	Au choix du propriétaire dans un gabarit défini par la surface au sol et la hauteur de la construction

Longueur de la façade	Illimitée	Maximum 25 m	Bâtiment principal et toutes constructions annexes accolées comprises
Toitures	Pente entre 36 % (19.8°) et 100 % (45°)	Pente entre 25 % (14°) et 100 % (45°) 30 % de la toiture peut être plate ou moins de 25 % (14°)	Permettre une meilleure exploitation des combles et donner la possibilité d'une belle terrasse pour les combles ou d'une surface végétalisée
Ouvertures en toiture	Ouverture(s) possible(s) sur 1/3 de la longueur de la façade	Ouverture(s) possible(s) sur ½ de la longueur de la façade sur un ou plusieurs rangs 1 seule ouverture ne peut dépasser 1/3 de la longueur de la façade Uniquement châssis rampants sur 2 ^{ème} rang	Permettre une meilleure exploitation des combles et atténuer l'effet de la loi sur l'énergie qui oblige à une isolation plus importante (épaisseur), ce qui réduit d'autant le vide lumière. Meilleurs éclairage et aération des locaux
			
Places de stationnement	1 place pour 80 m² habitables (arrondi à l'unité supérieure) + 1 place visiteur par tranche de 5 places ou tranche entamée ; 1 place par logement au minimum Ex. : 180 m² : 80 = 2,25 = 3 places + 1 visiteur = 4 places	1 place pour 100 m² habitables + 10% pour les visiteurs (arrondi à l'unité supérieure) ; 1 place par logement au minimum Ex. : 180 m² : 100 = 1.8 + 10% = 1.98 = 2 places	Se mettre en conformité avec l'obligation cantonale d'utiliser la norme VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports)

Plantations	1 arbre par 200 m ² de terrain	1 arbre par 300 m ² de terrain Interdiction de certaines espèces, haies vives recommandées Essences indigènes de station dont la hauteur à maturité ne dépasse pas 9 m	Thuyas, laurelles, plantes néophytes et espèces envahissantes interdites ; choix d'essences favorisation la vie de la petite faune Maintien du dégagement visuel et éviter un report d'ombre trop important sur les parcelles voisines
Dépendances	Nombre illimité	Nombre illimité mais surface totale, y compris piscine jusqu'à 10 % de la surface constructible de la parcelle Le surplus est pris en compte dans le calcul de l'IUS Hauteur maximale de 3 m à la corniche	Afin de limiter la proportion entre la surface des dépendances et la surface de la parcelle.

2.8. Autres modifications importantes entre l'ancien et le nouveau règlement par de nouveaux articles ou chapitres

- **Art. 3.6 « Distance entre bâtiment »** : Dès lors que la possibilité est donnée de construire plusieurs bâtiments sur une parcelle, il faut réglementer la distance entre eux.
- **Art. 3.12 « Aire de verdure »** : Nouvel dénomination, donc nouvel article.
- **Art. 21.1 « Zones « S » de protection des eaux »** : De facto cette zone existait mais ne faisait pas l'objet d'un article spécial dans le règlement de 1984.
- **Art. 21.7 « Espèces exotiques envahissantes »** : Pour protéger les essences indigènes.
- **Art. 21.13 « Places de stationnement pour véhicules à moteur et deux roues légers non motorisés »** : La taxe de compensation de CHF 8'000.00 ne peut plus être inscrite dans le règlement des constructions mais dans le règlement des taxes et émoluments en matière de construction.
- **Art. 21.14 « Régions archéologiques » et art. 21.15 « Eléments naturels protégés »**, : En application de la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP).
- **Art. 21.16 « Murs anciens »** : Pour protéger les murs maçonnés de type traditionnel.
- **Art. 21.18 « Substance des voies de communication historiques »** : En application de l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS).
- **Art. 21.18 « Itinéraires de randonnée et cheminements piétons »** : En application de l'Inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre
- **Art. 21.19 « Mouvements de terre »** : Pour réduire au minimum la creuse ou le rehaussement du terrain, les mouvements de terre sont limités à 3,5 mètres.
- **Art. 21.20 « Consolidation et ancrages, abandon dans le sous-sol, dommages causés au domaine public » et art. 21.21 « Abandon ou maintien sous tension dans le sous-sol »** : Pour réglementer l'usage d'ancrages provisoires ou permanents sous le domaine public.
- **Art. 22.7 « Dépendances »** : Pour réglementer la construction des dépendances.
- **Art. 22.8 « Hauteur »** : Pour compléter l'article existant.
- **Art. 22.9 « Terrain de référence »** : Afin d'éviter toute ambiguïté, le terrain de référence est défini par le terrain naturel ou le terrain aménagé si la modification date de plus de 20 ans.
- **Art. 22.10 « Plantations »** : Information supplémentaire sur les essences interdites et sur la hauteur maximale des nouvelles plantations.
- **Art. 22.11 « Energies renouvelables »** : Obligation de respecter la Loi sur l'énergie.

- **Art. 22.12 « Evacuation des eaux pluviales »** : Pour retenir les eaux pluviales lors de fortes averses avant leur évacuation dans les conduites communales et inciter à diminuer les surfaces imperméables.
- **Art. 22.12 « Protection contre le bruit des nouvelles zones constructibles et degré de sensibilité au bruit des plans d'affectation de détail en vigueur »** : Pour respecter les valeurs de planification de l'OPB (Ordonnance sur la protection contre le bruit).
- **Art. 22.15 « Places de jeux »** : Dès lors que le nombre de logements n'est plus limité et que l'IUS permet d'étaler une construction sur le sol, il semblait judicieux de maintenir une surface pour les jeux des enfants.
- **Chapitre 23 « Règles applicables aux secteurs soumis aux dangers naturels »** : Les articles 23.1, 23.2, 23.3 et 23.4 traitent des mesures à prendre pour protéger les biens et les personnes dans les différentes zones de dangers naturels. Ces zones sont subdivisées selon les aléas (glissement de terrain, inondations chutes de pierres, etc.) et le degré de danger (faible, moyen, fort), selon la carte des dangers de 2017.
- **Chapitre 24 « Règles applicables aux bâtiments recensés »** : Les articles 24.1 et 24.2 traitent des dispositions à respecter pour répondre à la LPrPCI (Loi sur la protection du patrimoine culturel immobilier) et à la LPNS (Loi sur la protection de la nature et des sites).
- **Art. 21.1 « Dossier d'enquête, plans, échelle »** : Compléter l'article existant pour répondre aux nouvelles demandes et lois.
- **Art. 25.4 « Equipements communautaires »** : Le Conseil communal a accepté en 2014 un règlement ayant pour but de percevoir une taxe pour le développement des infrastructures communautaires (pré- et para-scolaires, scolaires, transports publics et équipements de zone de jeux, de détente et de sports).
- **Art. 26.2 « Garantie de la disponibilité des terrains »** : Conformément à l'art. 15a LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) et 52 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions), les communes doivent assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Ceci signifie que les parcelles vierges de constructions doivent être construites dans les 12 ans qui suivent l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation communal.
Au-delà, les mesures fiscales définies à l'art. 52, alinéas 4 et 5 LATC sont appliquées, soit 1 % de la valeur fiscale la 1^{ère} année puis augmentée de 0,5 % les années suivantes jusqu'à un maximum de 5 %. Au-delà, une nouvelle estimation fiscale est demandée par la commune auprès du département en charge de cette appréciation.

2.9. Incidences financières de l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol

2.9.1. Taxe cantonale sur la plus-value (articles 64 à 70 LATC)

En cas d'augmentation significative du potentiel constructible lors de la modification d'un règlement, le Canton exige une compensation financière sur la plus-value engendrée par cette augmentation pour respecter l'article 5, alinéa 1bis de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui dispose que :

« Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au

moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir. ».

Notons que le Conseil d'Etat n'a pas été trop gourmand et est resté au minimum exigé par la Confédération.

Lors de la récente révision de la LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018, le Canton a donc dû introduire les articles 64 à 70 qui concernent le principe, le taux et le calcul de la taxe sur la plus-value ; les principes de calcul, l'affectation de ces recettes, la décision de taxation, son exigibilité et la prescription.

C'est pourquoi, l'augmentation de l'IUS dans le périmètre compact s'accompagne de la perception d'une taxe cantonale sur la plus-value.

En effet, cet accroissement de l'IUS apporte un avantage majeur au propriétaire puisqu'il lui permet, s'il le désire, d'augmenter la surface habitable possible d'environ 56 % (IUS actuel 0,4 ; futur 0,625).

Le taux de prélèvement est de 20 % sur la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure. Certaines déductions, telles que des frais de fouilles archéologiques, la taxe d'équipement communautaire par exemple, peuvent être faites. Si le montant de la plus-value est inférieur à CHF 20'000.00, elle n'est pas prélevée.

Le produit de la taxe est affecté à un fonds géré par le Canton qui est destiné entre autres à indemniser des propriétaires qui seraient, a contrario, « victimes » d'un dézonage, ceci sous certaines conditions.

La décision de taxation est rendue par une commission cantonale et peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal. Elle est inscrite au registre foncier, sur réquisition du département. Le montant de la taxe est déductible de l'assiette de l'impôt sur les gains immobiliers.

Dans la règle, la taxe sur la plus-value est exigible dans un délai de 90 jours après l'entrée en force d'un permis de construire ou lors de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers (vente, etc).

2.9.2. Taxe communale sur la plus-value

L'article 3, alinéa b mentionne que la taxe est perçue lorsque *« la modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir, pour autant que cette mesure accroisse au moins de 30% le nombre de m² de la SPd (surface de plancher déterminante) légalisée sur le bien-fonds concerné. ».*

Ce règlement avait été réfléchi à un moment où l'on pensait pouvoir augmenter l'IUS à 0.5, or l'obligation est de le passer à 0.625.

La taxe est de CHF 56.47/m² pour les équipements pour la scolarité obligatoire, de CHF 13.70/m² pour les équipements d'accueil préscolaire, de CHF 16.73/m² pour les équipements d'accueil parascolaire, de CHF 7.82/m² pour les équipements de transports publics et de CHF 3.88/m² pour les équipements de zones de jeux, détente et sports., soit un total de CHF 98.60/m².

La taxe est exigible dès que la mesure d'aménagement du territoire est entrée en force et par convention, la Municipalité peut en différer la date de perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêt de retard.

Jusqu'à ce jour, la Municipalité n'a appliqué ce règlement que pour la construction du PA « Rue des Corbaz ». Ce règlement sera applicable pour toutes les parcelles situées dans le périmètre compact et au vu de son impact non négligeable, la Municipalité a décidé de vous présenter une modification de ce règlement dans les prochains mois.

De même, le 3 novembre 2014, est entré en vigueur le « Règlement concernant la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagements du territoire augmentant sensiblement la valeur du bien-fonds », adopté par le Conseil communal le 2 octobre 2014.

2.10. Etudes supprimées

Lors de la présentation des préavis de demande de crédit de 2003 et 2015, il était fait mention de la révision du plan de classement des arbres et de la révision du PEP (plan d'extension partiel) « Zone du Bourg ».

2.11. Plan de classement des arbres

Un plan de classement des arbres, basé sur les obligations de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) a été approuvé le 9 septembre 1983 par le Conseil d'Etat. Sur ce plan sont mentionnés les arbres, les haies vives, les cordons boisés et bosquets qui sont protégés. Cela signifie qu'avant toute intervention sur ces éléments, l'accord de la Municipalité doit être requis.

Selon les circonstances, l'autorisation délivrée peut être subordonnée à l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire sur son propre fonds ou sur fonds voisin si cela n'est pas possible ; ou au versement d'une taxe de reboisement dont le montant est affecté aux opérations de boisement à l'exception du boisement forestier.

En 2015, une opposition à la destruction d'un noyer a été déposée et se basant sur son plan de classement des arbres, la Municipalité l'a levée. Les opposants ayant fait recours contre cette décision, le jugement de la CDAP relève que *« le plan datant de plus de 30 ans, une jurisprudence en la matière considère que les mesures transitoires de la LPNMS doivent être appliquées. A défaut d'une mise à jour régulière du plan, sont protégés et ne peuvent être abattus les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm, les cordons boisés, les boqueteaux non soumis au régime forestier et les haies vives, les arbres fruitiers faisant partie des vergers sont exclus de cette protection »*.

L'idée de la Municipalité était d'utiliser le règlement type du Canton de Vaud qui considère que hormis les haies vives, boqueteaux et cordons boisés, tout arbre isolé de 30 cm de diamètre mesuré à 1,20 mètre du sol est protégé. Ce règlement devait être mis à l'enquête publique dans le même temps que le PA.

Entretemps, la LPNMS a été remplacée par la Loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP). Dès que le règlement d'application de cette nouvelle loi sera connu, nous proposerons à votre assemblée un nouveau règlement pour la protection des arbres.

2.12. PEP (plan d'extension partiel) « Zone du Bourg »

L'idée première de la Municipalité était de modifier le règlement de ce PEP qui date aussi de 1984, pour permettre plus d'ouvertures en toiture pour une meilleure habitabilité des combles. C'était sans compter l'importance des travaux à engager pour réviser ce règlement car au fil des ans de nouvelles lois et contraintes sont appliquées. En cas de révision d'un ancien règlement et même si toutes les parcelles sont construites, toutes les nouvelles thématiques doivent y être intégrées et parfois des études doivent être

commandées. Au vu des montants à engager pour peu de modification, la Municipalité a décidé de ne pas modifier le règlement du PEP « Zone du Bourg »

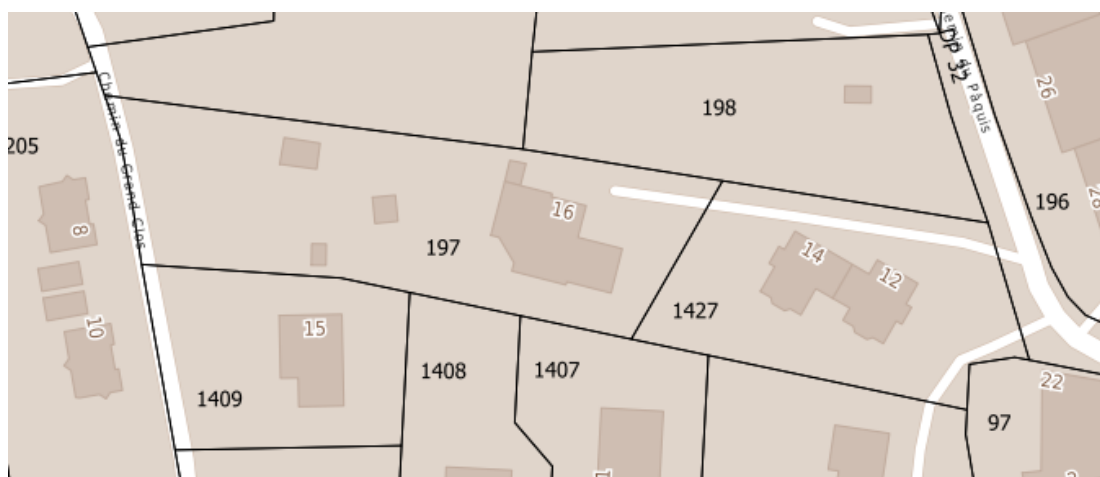
3. Enquête publique

Préalablement à l'enquête publique qui a eu lieu du 3 juin au 2 juillet 2023, un tout-ménage informant des principales modifications du plan d'affectation et du règlement des constructions a été distribué quelques jours avant.

4. Oppositions à l'enquête publique

Durant le délai réglementaire de l'enquête, 12 oppositions ont été enregistrées et vous sont présentées en annexe. Ci-dessous vous trouverez les propositions de réponse de la Municipalité.

4.1. Opposition des Drs Alexandre Axis et Estelle Tenisch (parcelle n° 1427) ; et des Drs Steven Hajdu et Roni Idan (parcelle n° 1409) (annexes 1 et 2)



En préambule, nous devons informer le Conseil que ces opposants ont déposé un recours auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP) contre une décision de la Municipalité d'accepter l'installation d'un foyer de la Fondation St-Martin sur la parcelle n° 197 qui accueille une dizaine de jeunes enfants, retirés à leur famille par la Direction générale de l'enfance et de la jeunesse (DGEJ), afin de préserver leur intégrité physique et mentale et leur donner la stabilité nécessaire pour une enfance la plus harmonieuse possible.

La Municipalité déplore que les opposants aient déposé un écrit dans le cadre du plan d'affectation communal alors que le dossier est encore en cours de traitement à la CDAP et qu'il s'agit d'un problème privé.

Les termes utilisés tels que « quartier », « rue privée », « notre communauté », « dépenses supplémentaires d'entretien », « charge financière pour les citoyens » peuvent prêter à confusion. Afin de lever tout doute, il est rappelé que la parcelle des opposants est grevée d'une servitude d'accès pour la parcelle propriété de la Fondation.

S'agissant d'un accès privé, seules les personnes se rendant sur la parcelle bénéficiaire de la servitude peuvent l'emprunter. D'autre part, les frais d'entretien incombent aux propriétaires et aux bénéficiaires de la servitude selon une clé de répartition déposée au Registre foncier. En aucun cas, une dépense ne devra être supportée par les citoyens de notre commune.

M. Axis et Mme Tenisch, copropriétaires de la parcelle n° 1427, craignent aussi que l'augmentation du trafic sur cette desserte mette en danger leurs enfants qui l'utilisent dans le cadre de leurs jeux extérieurs

L'opposition relève aussi l'impact négatif qu'aura la densification sur la qualité de vie et la sécurité notamment sur la qualité de l'air. Le parc automobile se dotant de plus en plus de voitures électriques, cet argument ne semble pas pouvoir être retenu à longue échéance.

Mettant en cause la Municipalité qui aurait accepté de la densification avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement, nous rappelons que l'on parle de densification lors de l'augmentation de la surface d'habitation et non, comme dans le présent cas, du nombre d'habitants.

La votation du 3 mars 2013 sur la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) préconisait une densification devant se faire dans le milieu déjà bâti afin d'éviter l'étalement urbain. Le territoire de Belmont étant en partie dans le périmètre compact du Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), c'est ici que doit se faire la densification qui passera l'indice d'utilisation du sol de 0.4 à 0.625, le minimum imposé par le plan directeur cantonal.

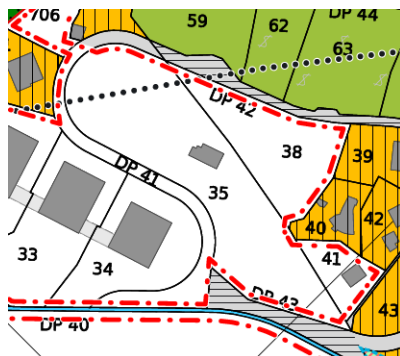
Par ailleurs et dans le cas précis, la Municipalité n'a pas accepté une densification contraire à notre règlement mais l'arrivée d'une dizaine d'enfants et le personnel l'accompagnant dans une construction existante qui abritait deux logements. Des travaux intérieurs ont permis la suppression d'une cuisine, la création/modification de plusieurs points d'eaux et de quelques chambres, ceci dans le volume existant. Ces travaux auraient été autorisés de la même manière s'ils avaient été requis par un autre propriétaire à la tête d'une famille nombreuse.

Les opposants demandent que ce type d'accueil soit colloqué en « zone d'intérêt public » mais aucune nouvelle zone n'a été ouverte et toutes les parcelles appartenant à la Commune sont déjà affectées.

De plus, M. Hajdu et Mme Idan relèvent que nos services ne pourront gérer une charge de travail supplémentaire. Ce commentaire est hors propos et ne peut être retenu.

Vu ce qui précède, la Municipalité propose de lever les oppositions de MM. Alexandre Axis et Seven Hajdu et Mmes Estelle Tenisch et Roni Idan.

4.2. Opposition de Mme Patricia Aeberhard, locataire de la parcelle n° 41 (annexe 3)



L'Etat de Vaud, propriétaire des parcelles a requis de la Municipalité son accord pour l'établissement d'un plan d'affectation sur ses parcelles 35, 38, 41 et 706, ce qui ne pouvait lui être refusé.

Ce plan d'affectation « En Rueyres 2 » a déjà fait l'objet de l'examen préliminaire auprès des services cantonaux qui donnent leur avis sur la légalité du projet, sur sa conformité au plan directeur cantonal et informent également quelles thématiques doivent être prise en compte dans la suite de l'élaboration du projet

Les aspects de mobilité et de l'espace réservé au cours d'eau ont notamment été cités dans le rapport d'examen préliminaire.

Afin de maintenir une vue depuis les constructions existantes en amont, une altitude maximale sera mentionnée dans le règlement du plan d'affectation, tel que cela a été fait pour le PA « En Arnier III ».

A noter que les Retraites populaires, en charge de ce projet, sont déjà en discussion avec la Direction générale de l'environnement-Biodiversité (DGE Biodiv) pour trouver la meilleure solution afin d'assurer le maintien des connexions Est-Ouest pour la faune.

En ce qui concerne la parcelle n° 41, et selon nos contacts avec le représentant des propriétaires, il n'est pas dans leur intention de modifier son usage actuel.

Notre courrier du 6 septembre dernier dans le sens de ce qui précède, accompagné d'un formulaire permettant le cas échéant de retirer l'opposition a été envoyé à Mme Aeberhard.

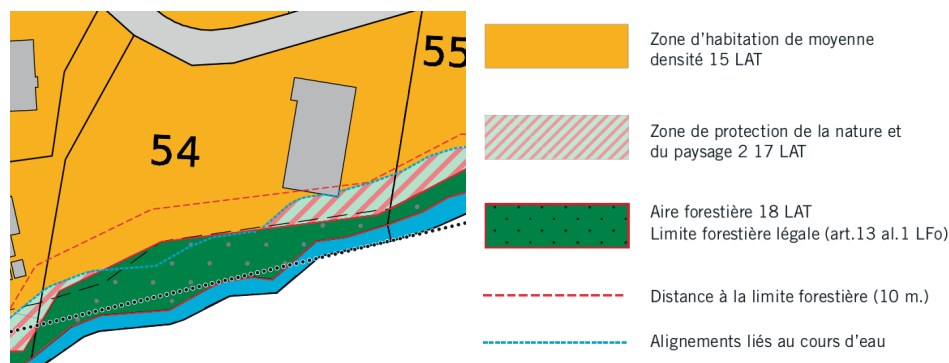
Par sa réponse du lendemain, elle a retiré son opposition.

4.3. Opposition de M. et Mme Schnabel, propriétaires de la parcelle n° 54, représentés par Me Carrel (Noël et Associé.e.s) (annexe 4)

La largeur naturelle considérée pour le Flonzel est de 4 mètres pour la partie en aval de l'autoroute. Cette largeur a été déterminée par rapport au cadastre du domaine public (DPeau). Le calcul de l'ERE a été réalisé selon le calcul de l'OEaux art. 41a al. 2b (courbe minimale). Ainsi, l'ERE est de 17 mètres et respecte les exigences actuelles de l'OEaux (Ordonnance sur la protection des eaux). De plus, les limites de l'ERE sont adaptées au contour des bâtiments cadastrés.

Si l'on entrerait en matière pour redéfinir l'ERE, ce travail devrait être fait pour l'entier du périmètre du plan d'affectation, soit toutes les parcelles touchant un cours d'eau et en soumettre le résultat à une nouvelle enquête publique.

Par ailleurs, la surface de l'ERE est incluse dans la limite des 10 mètres à la forêt qui est inconstructible et l'art. 12.1 mentionne que cette surface peut être prise en considération dans la mesure de l'utilisation du sol du solde de la parcelle affecté en zone à bâtir. Par conséquent, l'ERE ne pèse pas le potentiel constructible de la parcelle ou l'implantation d'un futur bâtiment.



Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de lever cette opposition.

4.4. Opposition de M. Pierre Girard, propriétaire de la parcelle n° 583 (annexe 5)

Sur le plan des zones de 1984, sa parcelle se situe en zone intermédiaire qui était une spécialité du droit vaudois, une zone différée pour une urbanisation future.

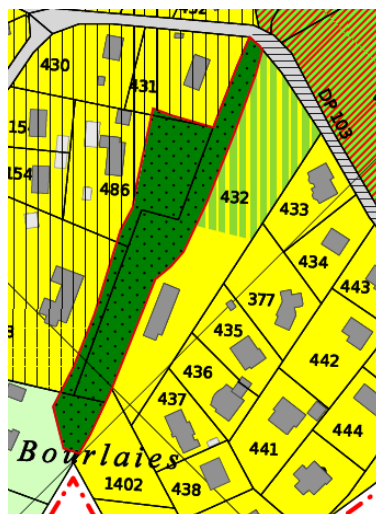


Lors de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement (LATC), la zone intermédiaire a été supprimée mais cette suppression n'est pas considérée comme un dézonage dans la mesure où celle-ci ne présentait aucun droit à bâtir (affectation différée). Celle-ci est maintenant considérée comme de la zone agricole.

En zone intermédiaire, tous travaux de construction et/ou modification de l'existant devaient être présentés à la Direction générale du territoire et du logement, Direction des autorisations de construire-Hors zone à bâtir (DAC-HZB) pour autorisation. L'affectation en zone agricole ne changera donc pas ce processus.

La Municipalité n'ayant aucun moyen de modifier cela, elle vous propose de lever l'opposition.

4.5. Opposition de Mme Alice Schädli, propriétaire de la parcelle n° 432, représentée par Me Burdet (Pache Henny Burdet Herzog) (annexe 6)



Le futur de cette parcelle a beaucoup occupé la Municipalité, notre avocat et les services cantonaux. Les propriétaires ayant entre-temps vendu leur parcelle et les acquéreurs

n'ayant pas l'intention de reprendre l'opposition de Mme Schädeli à leur compte, la Municipalité vous proposera de lever cette opposition.

Néanmoins, une brève explication concernant notre obligation de dézoner vous est présentée ci-après.

Le surdimensionnement de la Commune a été soulevé par la DGTL suite à l'examen préalable complémentaire qui a suivi la première enquête publique. La Commune l'a contesté, mais la DGTL a été intransigente quant à la nécessité de redimensionner la zone à bâtir hors du périmètre compact de l'agglomération, notamment suite à l'examen préalable complémentaire de janvier 2021. Les examens préalables ne sont jamais définitifs et ne présagent pas de l'examen final effectué lors de l'approbation.

En janvier 2021, l'examen complémentaire a considéré que la question du dimensionnement hors périmètre compact n'a pas été traitée ni validée explicitement lors de la présentation du tableau des réserves de mars 2015. La Commune a l'obligation de traiter ces demandes au risque d'avoir un refus d'approbations lors de la suite de la procédure. La parcelle 432 est explicitement mentionnée dans ce préavis de la DGTL :

La commune a alors dû reprendre le dossier selon la demande du Canton et évaluer les mesures à prendre. Dans ce cadre, elle a dû prendre en considération la fiche d'application établie par la DGTL en matière de stratégie de redimensionnement qui repose sur 5 critères à appliquer :

1. Dézoner toutes les franges de la zone à bâtir,
2. dézoner les espaces non bâtis dans les petites zones à bâtir,
3. affecter en zone agricole ou en zone de verdure les espaces vides de plus de 2500 m²,
4. mener une réflexion qualitative sur le tissu bâti et les espaces vides,
5. assurer la disponibilité des terrains libres de construction.

La parcelle n° 432 constituant un vide de plus de 2'500 m², la solution retenue pour l'enquête publique est de l'affecter partiellement en aire de verdure afin d'empêcher une nouvelle construction au nord de la parcelle, ce qui reste plus favorable pour le propriétaire qu'un classement en zone agricole ou en zone de verdure.

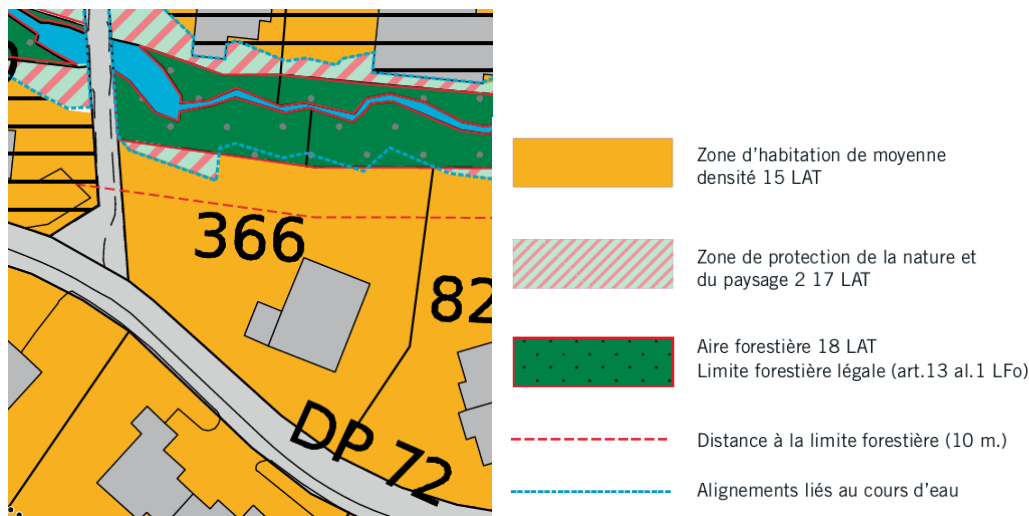
Les autres points de l'opposition déposée par Me Burdet ne sont pas développés dans ce préavis et d'entente avec ce dernier, la Municipalité vous propose de lever cette opposition.

4.6. Opposition de M. Jean-Frédéric Sierro, propriétaire de la parcelle n° 366 (annexe 7)

La berge du Flonzel délimite la parcelle n° 366 à l'ouest et est boisée, ce qui est considéré comme une forêt selon l'alinéa 2 de l'art. 4 de la loi forestière. Son art. 27 définit aussi que dans tous les cas, les constructions et installations sont interdites à moins de dix mètres de la limite de la forêt.

Or la limite de la zone des eaux se situant à l'intérieur de cette frange inconstructible et la surface comprise dans la zone des eaux étant prise en compte dans le calcul du potentiel constructible de la parcelle, le tracé de la zone des eaux ne modifie en rien la surface constructible ni l'implantation d'un bâtiment sur la parcelle.

Une explication écrite accompagnée du plan ci-dessous a été envoyée à M. Sierro le 6 septembre 2023.



Au vu de nos explications, M. Sierro a retiré son opposition le 11 septembre 2023.

4.7. Opposition de Pro Natura Vaud (annexe 8)

Densification : La densification est une obligation du PALM. Le parti pris de permettre la densification de manière horizontale ne permet pas d'ajouter des zones non destinées à la densification. L'ajout de l'art. 22.12 sur l'« Evacuation des eaux pluviales » permettra de contenir l'étalement des constructions sur une parcelle.

Végétation et plantations : La demande de planter des espèces indigènes de station est remplie par l'art. 22.10 3ème alinéa. La Municipalité propose d'ajouter dans le règlement « essences indigènes climatiques » qui permettra un choix plus large d'essences résistantes au changement climatique.

La diminution du nombre d'arbres par parcelle est nécessitée par le passage du COS (occupation du sol) au IUS (utilisation du sol). En effet, le parti pris a été de ne pas augmenter la hauteur des constructions afin de maintenir la vue depuis les parcelles amont. Dès lors, pour pouvoir densifier, il faut que la construction puisse « s'étaler » sur le terrain, ce qui induit une diminution de la surface verte non construite.

Le choix de la Municipalité de ne plus autoriser tout nouvel arbre majeur plus haut que les constructions des différentes zones constructibles est dicté par des problèmes rencontrés, notamment lorsqu'ils projettent leur ombre sur les parcelles adjacentes avec une diminution de la lumière dans les habitations, du rendement des panneaux solaires en toiture et de l'obstruction de la vue.

En ce qui concerne la protection du patrimoine arboré et paysager, un nouveau règlement vous sera présenté dès que le règlement d'application de la loi sur la Protection du patrimoine naturel et paysager sera à disposition et entré en vigueur.

Selon ce que l'on peut constater, les toitures plates des bâtiments sont souvent utilisées pour y installer la technique, notamment les panneaux solaires et peu sont végétalisées. C'est pourquoi notre nouveau règlement propose 30% en toiture plate afin de garder le solde en pente pour y installer les panneaux solaires. Par ailleurs, même un toit avec une pente de 19,8° (minimum selon le règlement de 1984) peut être végétalisé comme on peut le constater sur la photo ci-dessous et il est à noter que le nouveau règlement propose une pente minimum de 14°.



Essences exotiques invasives : L'art. 22.10 interdit entre autres les espèces envahissantes et l'art. 21.7 interdit toutes les plantes figurant sur les listes noire et grise publiées par Info flora, centre national de données et d'informations sur la flore de Suisse.

Éléments d'intérêt paysager, climatique et de biodiversité : Pour les aménagements extérieurs, on pourrait appeler de nos vœux la mise en place de murs en enrochements ou en gabions. Néanmoins, la nature de notre sous-sol requiert plutôt des ouvrages de génie civil pour assurer la bonne stabilité des terrains amont.

Eaux et sols : Dans notre nouveau règlement, l'art. 22.12 porte sur l'évacuation des eaux pluviales. Lors d'une construction, un expert doit procéder au calcul de ruissellement qui sera présenté avec le dossier de construction. En cas de dépassement du coefficient mentionné dans l'article, un bassin de rétention doit être construit.

Par ailleurs, le règlement sur l'évacuation des eaux taxe plus fortement les surfaces imperméables, que ce soit au moment de la construction ou pour la perception de la taxe annuelle.

Protection des oiseaux : Il semble très difficile de faire appliquer le vœu de Pronatura car l'on touche à la liberté de choix de construction.

Petite faune : Le droit de clore son fonds est régi par le Code rural et foncier quant à la hauteur et à la distance à la limite et ne fait pas l'objet d'une demande de permis de construire. Il est par là même très difficile de contrôler ce type d'installation. De manière constante, lorsque l'on nous annonce la pose d'un grillage ou d'une palissade, nous conseillons vivement de laisser un passage d'environ 20 cm au-dessus du sol afin de permettre le passage de la petite faune. Cette mesure est souvent très bien accueillie.

Pollution lumineuse : A terme et lorsque toutes les nouvelles têtes d'éclairage sur les lampadaires communaux auront été installées, la pollution lumineuse sera déjà fortement diminuée.

4.8. Opposition de M. Stéphane Gabella (annexe 9)

Point 1 : Dès le début des travaux pour la révision du règlement sur les constructions, la possibilité d'autoriser des toitures plates, a été présentée aux différentes CCU (Commission consultative d'urbanisme) qui se sont succédées. La plupart souhaitait garder un esprit « village » en maintenant des toitures à deux pans pour des raisons esthétiques. Actuellement, la typologie traditionnelle des toitures de notre commune sont les toitures à deux pans, autoriser des toitures totalement plates irait à l'encontre de l'harmonie d'ensemble.

Néanmoins, la Municipalité, consciente que notre règlement de 1984 est devenu trop restrictif, propose une solution intermédiaire en accordant une pente de toiture entre 25 % et 100 % (entre 14° et 45°), auparavant de 36 % à 100 % (de 19,8° à 45°) et que

30 % de la surface de toiture vue en plan puisse être plate ou posséder une pente plus faible.

Dans l'esprit de la Municipalité, cette surface en toit plat pouvait éventuellement permettre d'offrir une belle terrasse pour l'appartement sous les combles qui actuellement ne bénéficie souvent que d'un balcon baignoire. Après une discussion très nourrie avec la CCU et pour répondre à une inquiétude de M. Gabella, nous avons ajouté à l'article 3.11 « Les toitures plates doivent se situer en dessous de la sablière la plus basse de la construction » afin d'éviter que la surface plate autorisée ne soit réalisée à n'importe quelle hauteur du toit.

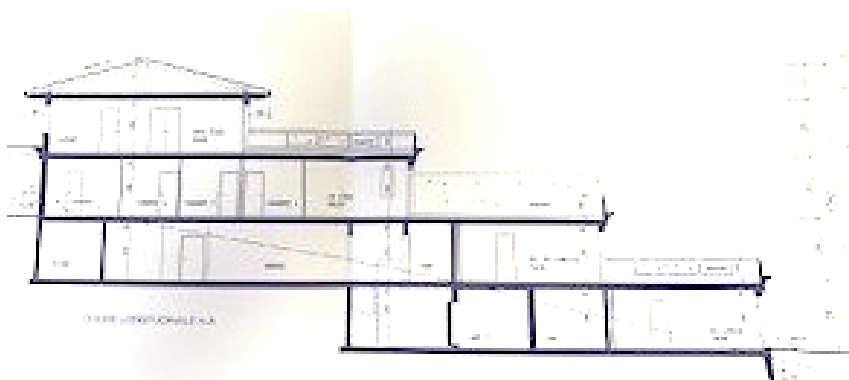
La pente minimale actuelle de 36 % permet déjà de végétaliser la toiture.



Autoriser une pente minimale plus faible a le mérite d'éviter l'infiltration d'eau à l'intérieur de la construction, problème souvent rencontré à terme avec les toitures plates. Par ailleurs, cette mesure ainsi que la suppression d'une sablière à 1 m du plancher permettent une meilleure utilisation des volumes.

Le souhait de la Municipalité était aussi d'éviter des constructions en terrasses qui ont une plus grande emprise au sol avec pour corollaire une consommation de pleine terre et une diminution de l'infiltration naturelle de l'eau, ce qui va à l'encontre de toutes les théories actuelles





Le toit est un milieu hostile avec des conditions extrêmes (pics de chaleur, vent, froid, sécheresse, etc.). Les conditions de cultures sont rudes. Dans la majorité des cas, des monocultures résistantes à la sécheresse et à la chaleur sont choisies et plantés dans des substrats importés. Un entretien régulier est nécessaire pour garantir la végétalisation sur le long terme, ce qui est difficile à imposer aux propriétaires.

De plus, les toitures sont de plus en plus couvertes de panneaux solaires, ce qui réduit encore le panel de végétations possible. Les toitures biosolaires sont une contrainte supplémentaire et ne fonctionnent pleinement qu'avec une toiture végétalisée semi-intensive (donc avec plus d'entretien), dont l'épaisseur de substrat atteint a minima les 20 cm.

Si l'on considère la toiture des bâtiments de Champ Chamot, où un toit sur deux est végétalisé, on s'aperçoit que la végétalisation est minime.



Enfin, pour garantir des toitures plates de qualité, des contraintes importantes doivent être suivies par les propriétaires, et il n'est pas du ressort de la commune de vérifier que les toitures plates jouent leur rôle dans la biodiversité.

Par exemple, un toit plat mal entretenu peut amener une infestation d'insectes dans les logements.

En d'autres termes, un toit plat bien réalisé et entretenu peut présenter un certain nombre d'avantages, mais à l'inverse, il peut en perdre une bonne partie.

Point 2 : Afin de clarifier les deux points soulevés par M. Gabella, la Municipalité propose d'ajouter à l'art. 22.8

« Ne sont pas compris dans le rectangle :

- *Les prolongements habitables accolés au bâtiment ne dépassant pas 4 m de hauteur hors tout par rapport à l'altitude moyenne **du bâtiment principal**.*

Dans le même souci de clarté, la municipalité propose un nouveau paragraphe mentionnant que :

- *Les prolongements habitables doivent respecter la limite des constructions selon les articles 3.5 et 3.6.*

Point 3 : La remarque concernant un document qui ne fait pas partie du PACom, la Municipalité n'entre pas en matière.

La Municipalité propose à votre assemblée d'accepter les deux amendements ci-dessus et de lever l'opposition.

4.9. Opposition de M. Gilles Pirat (annexe 10)

Réponse identique à celle donnée au point 1 de l'opposition de M. Gabella.

Concernant le rendement des panneaux photovoltaïques, le nouveau règlement n'oblige plus un faîte parallèle à la direction générale des courbes de niveau. Par conséquent, ceux-ci pourront être installés avec la meilleure orientation possible.

L'esthétisme est partiellement garanti par l'alinéa 3 de l'art. 3.11 qui mentionne qu'aucune superstructure hors panneaux solaires et garde-corps ne peuvent être installés sur les toitures plates et que les panneaux-solaires doivent l'être à une altitude inférieure à l'acrotère.

La hauteur des toitures plates est régie par l'alinéa 3 de l'art. 3.11 qui dit que les toitures plates doivent se situer en dessous de la sablière la plus basse de la construction.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose de lever l'opposition.

4.10. Opposition de M. Philippe Dreyer et Mme Christine Aubry propriétaires de la parcelle n° 12 représentés par Me Bolomey (Wilhelm Gilliéron Avocats SA) (annexe 11)



La zone de protection de la nature et du paysage 2 se situe entre la rive du Flonzel (limite de la parcelle) et une limite à 8,5 mètres de celle-ci. La limite des constructions selon l'art. 3.5 est à 6 m de la limite de parcelle. Dès lors que celle-ci est à l'intérieur de la zone de protection, elle est invalidée et en cas de nouvelle construction, c'est la limite de la zone de protection qui fera foi.

Par retour du 3 août 2023, suite à nos courriers des 28 juin et 27 juillet, l'avocat des opposants nous a fait part du retrait de l'opposition de ses mandants.

4.11. Opposition de M. et Mme Denis et Christine Dessoulavy (annexe 12)

L'opposition porte sur un échange de terrain qui est traité dans un autre préavis et sur le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire qui aborde deux sujets.

En préambule, la Municipalité relève qu'un règlement ne peut pas être élaboré sur la spécificité de quelques parcelles de son territoire et qu'une mesure de dérogation n'est pas appropriée car elle permet une trop grande subjectivité et peut amener à une inégalité de traitement.

Gabarit des bâtiments : Tous les bâtiments construits sur notre commune ont la même règle pour le calcul de la hauteur du bâtiment, soit en calculant l'altitude moyenne des 4 angles du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment. + 9 mètres, ce qui indique l'altitude maximale du faîte. Sont exclus de cette règle, les constructions des plans d'affectation spéciaux qui ont leur propre règlement.

Le nouveau règlement supprime le COS (coefficient d'occupation du sol) au profit de l'IUS (indice d'utilisation du sol). Dans son opposition, M. Dessoulavy raisonne avec ces deux indices, ce qui ne peut être le cas.

Longueur des façades : Dans règlement de 1984, aucune limite de longueur des bâtiments n'était indiquée et de facto, la Municipalité devait accepter le projet de l'architecte, n'ayant aucune base juridique à lui opposer. En 2006, une construction de 25 mètres a été mise à l'enquête, ce qui en faisait la plus longue sur notre commune. C'est à ce moment-là que la Municipalité a décidé de ne pas permettre une plus grande longueur de bâtiment lors de l'établissement du prochain règlement.

Par ailleurs, le nouveau règlement ne définit pas un nombre de niveaux mais un gabarit dans lequel l'architecte peut travailler.

Tout propriétaire peut demander l'établissement d'un plan d'affectation mais au vu des coûts et des études à réaliser pour un tel projet, il faut que la surface constructible soit très étendue.

Dans ses propos finaux, M. Dessoulavy demande qu'un plan d'alignement des constructions datant de 1956 soit supprimé. Cet objet ne faisant pas partie du PACom, la Municipalité n'entre pas en matière.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de lever l'opposition de M. et Mme Dessoulavy.

5. Suite de la procédure

Conformément à l'art. 42 LATC, nous sommes actuellement dans la phase d'adoption du Plan d'affectation communal, par voie de préavis. Il appartient à votre assemblée de se positionner sur la levée des oppositions selon les propositions de réponse de la Municipalité.

Si le préavis est accepté par le Conseil communal sans amendement, il sera envoyé au Canton pour approbation sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal. Simultanément à la décision d'approbation du Canton annoncée dans la Feuille des avis officiels, le département notifiera à chaque opposant la décision communale sur son opposition qui est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal dans les 30 jours.

Si le Conseil communal propose des amendements et selon leur teneur, une enquête complémentaire pourrait être nécessaire et des oppositions éventuelles ne pourraient porter que sur les éléments modifiés faisant l'objet de cette enquête. A l'issue de cette nouvelle enquête, le Conseil communal sera à nouveau saisi de cet objet par voie de préavis et devra statuer sur les propositions de réponses aux éventuels nouveaux opposants.

6. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Belmont-sur-Lausanne

- vu le préavis municipal N°03/2024 du 18 décembre 2023 « Révision partielle du plan d'affectation communal (PACom) »,
- ouï le rapport de la Commission nommée à cet effet,
- ouï le rapport de la Commission consultative d'urbanisme,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. de lever l'opposition de M. Alexandre Axis et Mme Estelle Tenisch
2. de lever l'opposition de M. Steven Hajdu et de Mme Roni Idan
3. de lever l'opposition de Me Carrel au nom de M. et Mme Olivier et Arlette Schnabel
4. de lever l'opposition de M. Pierre Girard
5. de lever l'opposition de Me Burdet au nom de M. et Mme Pascal et Alice Schädeli et Mme Nicole Viguié
6. d'accepter l'ajout de la mention « **essences indigènes climatiques** » dans l'art. 22.10, 3^{ème} alinéa
7. de lever l'opposition de Pronatura Vaud
8. d'accepter les modifications de l'art. 22.8 telles que mentionnées ci-dessous en gras
Ne sont pas compris dans le rectangle :
 - *les prolongements habitables accolés au bâtiment ne dépassant pas 4 m de hauteur hors tout par rapport à l'altitude moyenne **du bâtiment principal** ;*
 - *les dépendances accolées ;*
 - ***les prolongements habitables doivent respecter la limite des constructions selon les articles 3.5 et 3.6.***
9. de lever l'opposition de M. Stéphane Gabella
10. de lever l'opposition de M. Gilles Pirat
11. de lever l'opposition de M. et Mme Denis et Christine Dessoulavy
12. d'adopter le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire
13. d'adopter le plan d'affectation communal

Direction de l'Urbanisme et des Domaines
Catherine Schiesser

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 18 décembre 2023.

Au nom de la Municipalité

La Syndique


Nathalie Greiner

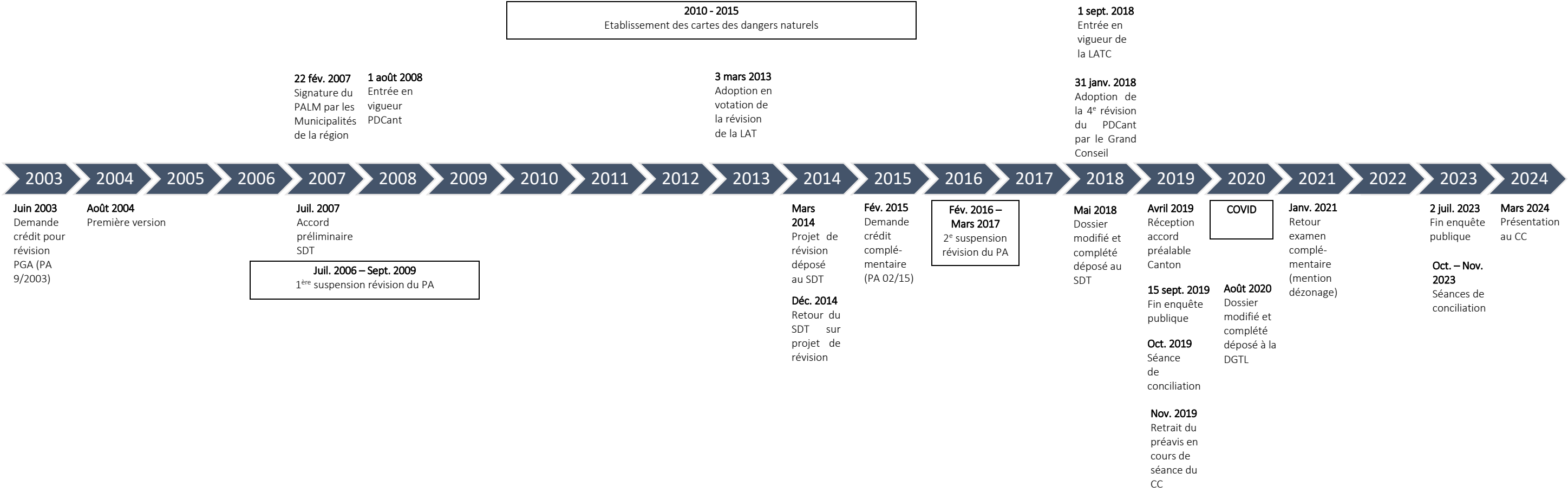


Le Secrétaire municipal


Grégoire Vagnières

Annexes : Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, consultable sur le site internet de la commune www.belmont.ch
Plan, consultable sur le site internet de la commune www.belmont.ch
Rapport 47 OAT, consultable sur le site internet de la commune www.belmont.ch
Tableau chronologique (point 2.1 du préavis)
Examen préalable complémentaire n° 2 du 20.01.2021
Opposition de M. Alexandre Axis et Mme Estelle Tenisch (annexe 1)
Opposition de M. Steven Hajdu et de Mme Roni Idan (annexe 2)
Opposition et retrait de Mme Patricia Aeberhard (annexe 3)
Opposition de Me Carrel au nom de M. et Mme Olivier et Arlette Schnabel (annexe 4)
Opposition de M. Pierre Girard (annexe 5)
Opposition de Me Burdet au nom de M. et Mme Pascal et Alice Schädeli et Nicole Viguier (annexe 6)
Opposition et retrait de M. Jean-Frédéric Sierro (annexe 7)
Opposition de Pronatura Vaud (annexe 8)
Opposition de M. Stéphane Gabella (annexe 9)
Opposition de M. Gilles Pirat (annexe 10)
Opposition et retrait de M. Philippe Dreyer et Mme Christine Aubry (annexe 11)
Opposition de M. et Mme Denis et Christine Dessoulavy (annexe 12)

Tableau chronologique (point 2.1 du préavis)



Municipalité
de la Commune de Belmont-sur-Lausanne
Case postale 64
1092 Belmont-sur-Lausanne

Personne de contact : Florence Léonard
T 021 316 24 66
E florence.leonard@vd.ch
N/réf. FLD - 80593

Lausanne, le 20 janvier 2021

Commune de Belmont-sur-Lausanne
Plan d'affectation communal
Examen préalable complémentaire n° 2

Monsieur le Syndic, Mesdames et Monsieur les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable complémentaire n° 2 du plan d'affectation communal (PACom). Le présent examen concerne le dossier qui sera soumis à la deuxième enquête publique du dossier. Il vérifie d'une part la prise en compte des remarques formulées lors de l'examen préalable de 2019 et d'autre part la légalité des modifications que la Commune a apportées à la suite de la première enquête publique en 2019.

HISTORIQUE DU DOSSIER

La révision du PGA de Belmont-sur-Lausanne, approuvé le 4 juillet 1984, a démarré en 2012. L'objectif de la révision est d'adapter le plan à l'évolution de la législation. Les modifications suivantes ont été apportées pour la seconde enquête publique:

- Prise en compte de la directive relative à la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) ;
- Extension du secteur soumis à restriction lié aux dangers naturels sur la parcelle 118 en lien avec une fusion de parcelle ;
- Extension de la zone de verdure sur la parcelle 347 suite à l'évolution cadastrale ;
- Modification de zone sur la parcelle 116 ;
- Modifications de plusieurs articles du règlement suite aux demandes formulées dans le cadre des oppositions, et par la commission d'urbanisme ;
- Définition d'un périmètre du plan d'affectation communal et suppression des secteurs concernés par des modifications particulières qui seront traitées ultérieurement soit par révision/modification des plans de quartier (PQ) et des partiels d'affectation (PPA), soit par création de nouveaux plans d'affectation. Ils apparaissent donc en blanc sur le plan de synthèse. Il s'agit des secteurs listés ci-dessous, qui ne font pas partie de la présente procédure :

- Plan de quartier (PQ) « En Ruyères » (1969),
- PQ En Mallavaux au Burénoz (1984, 2003, 2017),
- PPA, « Quartier d'En-bas » (1969),
- PPA « PEP7 » (1976),
- PPA « Coin d'En Haut » (2008),
- PPA « Rue des Corbaz » (2018),
- PPA « Du Bourg » (1984),
- PQ « En Arnier » (1985),
- PQ « En Arnier II » (2008),
- PQ « En Arnier III » (en cours),
- PPA « Champ Charmot – partie Sud » (1998),
- PPA « Champ Charmot – partie Nord » (1982),
- PQ « Signal de Belmont » (1985),
- PPA « La Coulette 2 » (2019)
- Nouveau PPA « En Rochettaz » (parcelles 1 à 7, plan en cours de conception, pas encore approuvé),
- Nouveau PPA à nommer et concevoir (parcelles : 490, 522, 523, 524) suite à l'exclusion des secteurs relatifs à la zone d'activité artisanale (à côté de l'autoroute),
- Nouveau PPA à nommer et concevoir (parcelles : 28, 124, 125, 126, 127, 128, 130, 131, 132) suite à l'exclusion du PGA de la zone industrielle (le long de la Paudèze).

Étape	Date
Examen préalable	02.12.2014
Examen préalable complémentaire n° 1	24.04.2019
Séance de coordination SDT – Municipalité – Urbaplan	04.06.2019
Première enquête publique	De mi-août à mi-septembre 2019
Réception du dossier pour examen préalable complémentaire n° 2	27.08.2020
Examen préalable complémentaire n° 2	Ce jour

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE COMPLEMENTAIRE

Documents	Date
Plan au 1/500 e (2 ^{ème} enquête publique)	Août 2020 : plan de modifications (fichier pdf multi-couches)
Règlement (2 ^{ème} enquête publique)	Août 2020

Addenda au rapport 47 OAT (2 ^{ième} enquête publique)	Août 2020
Plan au 1/500 e (2 ^{ième} enquête publique)	Août 2020 – version envoyée le 22.10.2020 (email) : plan de synthèse (fichier pdf mono-couche)
Schéma d'adaptation de la parcelle 116 envoyé par email	26.10.2020

Afin de vérifier la prise en compte des remarques de l'examen préalable de 2019, la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) s'est également penchée sur les documents soumis à l'enquête publique en 2019 (plan, règlement et rapport 47 OAT datés d'août 2019).

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme**: le projet répond aux exigences des services cantonaux.
- **A adapter** : le projet doit être modifié en tenant compte des demandes des services cantonaux.
- **Non conforme** : le projet est contraire à une ou plusieurs bases légales et doit être remanié en profondeur.

Thématiques		Conforme	A adapter	Non conforme
Principes d'aménagement	Dimensionnement hors centre			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Type de zones / NORMAT 2		DGTL-DAM	
Affectation	Installations publiques		DGTL-DAM	
Affectation	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Equipement	Evacuation des eaux		DGE-AUR	
Patrimoine naturel	Inventaire naturel	BIODIV		
Patrimoine naturel	Réseaux écologiques			
Patrimoine naturel	Protection des arbres			
Patrimoine naturel	Forêt		Forêt	

Protection de l'homme et de l'environnement	Incendie		ECA	
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux		DGE-EAU (EH)	
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-DN	

Au vu de la thématique jugée non-conforme, nous préavisons défavorablement le PACom. En effet, la thématique du dimensionnement hors centre ne répond pas au cadre légal. Ce point peut être corrigé en suivant la demande formulée dans le préavis de la Direction de l'aménagement de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL-DAM).

Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification concernant le dimensionnement hors centre, nous proposerons au Département de ne pas approuver, ou d'approuver partiellement, 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), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700)), le projet est coordonné aux procédures suivantes :

- Constatations de la nature forestière

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche technique relative à la procédure de légalisation des plans.

https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Procedure/19.03.08_Fiche_SuiteProceduresLiees.pdf

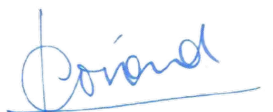
Le présent examen préalable complémentaire repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

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

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Mesdames et Monsieur les Municipaux, nos meilleures salutations.



Pierre Imhof
directeur général



Florence Léonard
urbaniste

Copie

Services cantonaux consultés

DGTL-DIP – Agglomérations et régions – Sites et projets stratégiques

DGE-AUR – M. Lapprand

DGE-ARC – M. Belly

Autres entités :

- CFF
- OFROU

Personne de contact : Florence Léonard
T 021 316 24 66
E florence.leonard@vd.ch
N/réf. FLD - 80593

Lausanne, le 20 janvier 2021

Commune de Belmont-sur-Lausanne
Plan d'affectation communal
Examen préalable complémentaire 2

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX

Les points précédés d'une puce de type "●" sont des demandes qui doivent être prises en compte.

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

Direction de l'aménagement (DGTL-DAM)
--

1 BASES LÉGALES

- Loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) ;
- ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1) ;
- loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11) ;
- règlement sur l'aménagement du territoire du 22 août 2018 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLAT; BLV 700.11.2) ;
- plan directeur cantonal.

1 DIMENSIONNEMENT

Au stade de l'examen préalable de 2019, le SDT avait considéré que le projet de PACom était conforme au PALM en matière de dimensionnement des zones d'habitation et mixtes établi à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Mais la question du dimensionnement hors périmètre compact, n'a pas été validée explicitement, et n'a pas été traitée.

Or, le rapport 47 OAT du dossier d'examen préalable, ainsi que celui de la première enquête publique (août 2019), précisent que la zone à bâtir hors périmètre compact apparaît surdimensionnée de 68 habitants suite aux changements de la méthode de calcul ; et qu'après l'analyse de différentes pistes de mesures, la Municipalité a choisi de maintenir les limites de la zone à bâtir et les droits à bâtir hors du périmètre du centre.

Ce choix est problématique, et non conforme à la mesure A11. Cette question aurait certes dû

être pointée plus précisément dans les phases antérieures de la procédure. Toutefois, la DGTL considère que ce critère est rédhibitoire et qu'il pourrait constituer un obstacle significatif à l'approbation du PACom.

En effet, dans un souci d'égalité de traitement de toutes les communes, et pour respecter la mesure A11, la DGTL ne peut accepter de laisser, par exemple, des parcelles non construites en zone d'habitation faible densité 15 LAT, en bordure d'aire forestière, compte tenu du surdimensionnement hors centre (exemples de redimensionnement possible de parcelles ou parties de parcelles : parcelles 1506 et avoisinantes, 502, 564, 1486, 432, 1404, etc.

- Par conséquent, la DGTL demande à la Commune de bien vouloir évaluer les mesures possibles afin de se conformer à la mesure A11. La DGTL-DAM se tient à disposition pour une séance relative au traitement de cette problématique. Si un surdimensionnement incompressible devait demeurer à l'issue des mesures prises, il devra être justifié dans le rapport 47 OAT.

2 DISPONIBILITÉ FONCIÈRE ET SURFACE MINIMALE DES PARCELLES CONSTRUCTIBLES

La question de la disponibilité des terrains a été traitée. Toutefois, les parcelles ci-dessous semblent non construites et ne sont pas identifiées comme étant disponibles à la construction:

- 1547 et 1548 affectées en zone d'habitation de faible densité 15 LAT ;
- 57, 235 et 239, 1541, 1542 affectées en zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT.
- La DGTL demande soit de corriger le plan en ajoutant le symbole ad hoc sur ces parcelles, soit de mettre à jour les informations relatives aux éventuelles constructions.

A contrario, la parcelle 125 est soumise à la disponibilité foncière, alors que la partie incluse dans le PACom est affectée en zone de protection de la nature et du paysage 1 de type 17 LAT. Or, selon l'art. 52 LATC, seules les parcelles libres de constructions et affectées en zone à bâtir 15 LAT, sont soumises à cette prescription.

- La DGTL demande d'enlever le symbole sur cette parcelle.

De manière générale, la DGTL demande de vérifier la liste des parcelles libres de construction, y compris celles dont la surface est inférieure à 600 m². Dans le règlement, l'article 3.7 « Superficie » prévoit que toute parcelle d'une superficie de 600 m² au minimum est constructible, toutes zones et aires confondues.

- La DGTL n'accepte pas le principe de la surface minimale, ni celui de l'indice d'utilisation du sol minimal, car cette notion est contradictoire avec celle relative à la disponibilité des terrains. Afin de garantir une égalité de traitement, tous les terrains disponibles affectés en zone à bâtir doivent être identifiés sur le plan. Afin de respecter l'esprit de l'article 52 LATC qui encourage la disponibilité foncière, la limitation du principe de la constructibilité d'une parcelle à une surface de 600 m² n'est pas admis par la DGTL qui demande de supprimer la première phrase de ce paragraphe dans le règlement.

Certaines parcelles semblent non construites sur le plan alors qu'elles le sont selon la vue aérienne, par exemple les parcelles 235, 239, 1546, 1537, 1539, etc.

- La DGTL demande de mettre à jour les informations de la base cadastrale, relatives aux constructions.

3 ESPACES RÉSERVÉS AUX EAUX : ZONE DE PROTECTION DE LA NATURE ET DU PAYSAGE 2 17 LAT

- Cette zone de protection sera adaptée selon le préavis de la DGE-EAU qui précise que les espaces réservés aux cours d'eau sont à adapter.

4 DIFFÉRENCES DE PÉRIMÈTRES

Les différences de périmètres suivantes ont été identifiées.

4.1 Les parcelles ci-dessous resteront soumises respectivement à leur planification en vigueur (PGA de 1984), et ne sont pas intégrées au PACom :

- 706, 35, 38, 41 affectées en zones de villas, situées à proximité du PQ « En Ruyères », mais non incluses dans celui-ci;
- La DGTL demande de vérifier, et de justifier le cas échéant, l'exclusion de ces parcelles du PACom.

4.2 A contrario, les parcelles ci-dessous semblent incluses dans le périmètre du PACom alors qu'elles étaient incluses dans d'autres PPA. Ce n'est pas clair.

- 102 affectée en zone de verdure et d'utilité publique : elle semble incluse dans le PACom alors qu'elle fait partie du périmètre du PPA du Bourg,
- DP 33 : même constat (inclus dans le périmètre PPA du Bourg),
- 469 affectée partiellement en zone de protection et en zone d'habitation d'ordre non contigu ; cette parcelle était en partie incluse dans le périmètre du PPA Champ-Chamot.
- La DGTL demande de se déterminer sur l'appartenance de ces parcelles au PACom.

5 LUTTE CONTRE LE BRUIT

A la suite du préavis de l'Office fédéral des routes rendu dans le cadre du précédent examen préalable, la DGTL s'est coordonnée avec la Division Air, climat et risques technologiques de la DGE (DGE-ARC). En effet, l'OFROU relevait que le dossier ne contenait pas la démonstration de la conformité des adaptations prévues à la législation relative à la protection contre le bruit. L'OFROU indiquait notamment qu'il était opposé à la création de nouveaux secteurs classés en degré de sensibilité II (DS II) directement à proximité de la route nationale (nouvelle zone à bâtir ou pas-

sage d'un DS III à un DS II). Si certains secteurs problématiques ont été enlevés de la révision du PGA, la DGTL demande, sur la base des informations fournies par la DGE-ARC:

- que le rapport 47 OAT soit complété par la démonstration qu'il n'y a pas de diminution de DS dans les secteurs proches de l'autoroute inclus dans le PACom. Ce travail d'identification doit être effectué en comparant la carte des DS en vigueur avec les DS planifiés dans le PGA.

6 EVACUATION DES EAUX

Le dossier a été adapté en fonction des remarques de la Section assainissement urbain et rural de la DGE (DGE-AUR). Le règlement a été complété concernant la séparation des eaux et le rapport 47 OAT traite succinctement de la capacité des collecteurs en référence au plan général d'évacuation des eaux en vigueur. La DGTL a pris contact avec la DGE-AUR afin de vérifier si les compléments apportés étaient suffisants. Il s'avère que la démonstration est insuffisante. En effet, aucun calcul n'est fourni afin de démontrer l'impact du PACom sur le réseau existant. La DGTL demande :

- que le dossier soit complété à ce sujet, en référence au préavis de la DGE-AUR dans l'examen préalable du 24 avril 2019.

7 ZONE AFFECTÉE À DES BESOINS PUBLICS 15 LAT 3, PARCELLE 604 :

La DGTL a précédemment admis le maintien de cette zone d'utilité publique, déjà existante dans le plan actuellement en vigueur.

Or, le site est excentré, loin de la zone à bâtir, et jouxte l'aire forestière. Selon les principes de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et la directive NORMAT 2, il ne peut s'agir d'une zone à bâtir selon l'article 15 LAT. Aussi, la DGTL demande :

- de modifier l'affectation de la zone en « zone affectée à des besoins publics 18 LAT » (ou « en zone de tourisme et loisirs 18 LAT ») et de modifier l'article du règlement en conséquence.
- de préciser la destination de cette zone, actuellement trop vague (« constructions et installations d'intérêt public ») et les dispositions réglementaires afin d'empêcher la dispersion des constructions sur l'ensemble de la zone.

8 AFFECTATION DE LA PARCELLE 116

Les services concernés ont analysé le complément au dossier relatif à la parcelle 116 (inscription d'une partie de la parcelle en zone de verdure 15 LAT, selon le schéma reçu le 26 octobre 2020), plutôt qu'en zone d'habitation. Ce changement est préavisé favorablement, avec une condition : par souci de cohérence, la DGTL demande que le plan définisse une aire de verdure, comme sur les parcelles adjacentes 142 et 143, et non une zone de verdure.

- La DGTL demande d'intégrer ce changement dans tous les documents du PACom (Plan, règlement, rapport 47 OAT).

9 AFFECTATION DES PARCELLES 141, 536, 451, 558, 447, 652, ET PARTIES DE PARCELLES 125, 126

Lors de l'examen préalable, la DGTL avait demandé d'affecter ces parcelles soit en zone agricole 16 LAT soit en zone de protection 17 LAT.

Dans le présent dossier, la parcelle 125 a été partiellement affectée selon la demande, et la parcelle 126 ne fait plus partie du PACom. Les parcelles 141, 536, 652 ont été affectées partiellement en zone 17 LAT et en zone forestière 18 LAT. Les parcelles 451, 447 ont été affectées en zone 17 LAT ; la parcelle 558 en zone agricole 16 LAT. La DGTL n'a plus de remarque à ce sujet.

10 PARCELLES 29, 37, 124 ET 125

La DGTL avait formulé des demandes à l'égard de l'affectation de ces parcelles lors de l'examen préalable, et préavise favorablement les propositions d'affectation du présent dossier.

11 APPLICATION DE LA DIRECTIVE RELATIVE À LA NORMALISATION DES DONNÉES DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (NORMAT 2)

La directive NORMAT 2 a été prise en compte partiellement dans ce dossier.

Sur le plan, la DGTL demande de :

- distinguer les couleurs attribuées à la zone de desserte 15 LAT, à la zone ferroviaire 15 LAT, de celle attribuée aux bâtiments construits.
- se conformer au code de couleur prescrit par la directive selon le type de zone.
- veiller à coordonner la symbologie sur le plan et en légende, attribuée à la zone d'habitation de moyenne densité (différente couleur), ainsi que l'aire forestière (différente trame).

Enfin, la DGTL demande également de :

- livrer les fichiers informatiques respectant la directive NORMAT avant l'approbation ; les dossiers de planification doivent être accompagnés de ces fichiers. La DGTL recommande toutefois de livrer les fichiers avant la mise à l'enquête publique, afin de ne pas retarder l'approbation du dossier le moment venu.

12 REMARQUES DE FORME ET DE DETAIL

12.1 RAPPORT D'AMÉNAGEMENT

- Mettre à jour le rapport 47 OAT afin que toutes les thématiques soient documentées en fonction de la dernière mouture du dossier. Ainsi, les questions relatives au dimensionnement doivent être mises à jour ; les modifications de périmètres, l'exclusion des zones d'activités et de la zone industrielle, ainsi que les secteurs enlevés à proximité de l'autoroute et du PQ « En Ruyères », etc. doivent être expliquées et justifiées brièvement. En outre, le rapport 47 OAT a une vocation explicative, il doit donc être compréhensible par un large public. En l'état, le rapport fourni à ce stade (l'addenda au rapport 47 OAT), en vue de la seconde enquête publique, est trop succinct, il se contente de lister les modifications apportées. Un rapport 47 OAT complet, listant les modifications apportées entre le PGA de 1984 et le PACom de 2021, sera fourni au stade de l'approbation.
- Selon les échanges d'emails avec la DGTL (7 et 16 juillet 2020), une nouvelle version du fond cadastral a été intégrée. Une vérification de la cohérence des affectations avec ce dernier devait être effectuée mais l'addenda du rapport 47 OAT n'aborde la question que pour une seule parcelle. Par ailleurs, certaines parcelles semblent non construites sur le plan et pas au géoportail. Pour clarifier ces questions la DGTL demande d'intégrer un paragraphe sur l'ensemble des éventuelles modifications qui auraient été réalisées suite à l'adaptation du parcellaire dans le rapport 47 OAT.

12.2 PLAN

Dans la légende :

- extraire l'aire forestière 18 LAT des informations indicatives. En effet, il ne s'agit pas d'un élément indiqué à titre indicatif.
- clarifier la temporalité de la catégorie « Limite parcellaire projetée » : selon les trois cas de figure suivants:
 - Soit la modification du parcellaire est en cours et coordonnée au plan d'affectation. Dans ce cas, cela doit figurer comme suit dans la légende :
 : limite parcellaire projetée (= nouvelle et future) »
 - Le cartouche du géomètre doit alors également être adapté comme suit :
Municipalité. »
 - Soit la modification parcellaire est déjà réalisée et elle ne doit plus être indiquée comme une modification.
 - Soit la modification parcellaire est à venir et le PACom ne peut pas anticiper la création d'un nouveau domaine privé et l'affecter en zone agricole.
- Cartouche : Remplacer « Constatation de l'entrée en vigueur le » par « Entrée en vigueur le ». Idem pour le règlement.

- Le plan fourni le 26 août 2020 est un fichier .pdf avec plusieurs couches. Si ce type de fichier a son utilité pour effectuer des lectures thématiques, il présente un risque élevé de mauvaise compréhension du plan (selon l'activation de certaines couches ou pas). Dès lors, ce type de fichier (.pdf multi-couches) ne peut constituer le seul plan d'un dossier.
- La DGTL demande pour tous les dossiers en général, y compris ceux portant uniquement sur des modifications soumises à enquête publique, de fournir systématiquement un dossier de synthèse (plan, règlement et rapport de synthèse) au format électronique. Le plan aura une seule couche, et montrera le résultat de toutes les modifications intégrées, de manière à avoir un résultat actualisé à la date de transmission du plan.
- Le graphisme de la grille des coordonnées géographiques nuit à la compréhension du découpage parcellaire ; la DGTL demande de distinguer le graphisme de cette grille de celui du parcellaire, ou bien d'insérer quelques points géoréférencés sur le plan dans des espaces choisis pour leur lisibilité.

12.3 RÈGLEMENT

Chapitre 3 et 4 : zone d'habitation faible et moyenne densité 15 LAT, article 3.2 et 4.2 : « *Les activités représentent moins de 50 % des surfaces de plancher déterminantes.* »

Dans les zones d'habitation, la grande majorité des surfaces de plancher doit être occupée par des logements. Certes, ces zones peuvent accueillir des activités non gênantes, mais de là à permettre 50% d'activités dans les surfaces de plancher, il y a une marge qui est dépassée et qui contrarie le principe de la zone d'habitation. Cela revient à transformer ces zones en potentielle zone mixte, ou zone centrale, ce qui implique plusieurs conséquences, notamment en matière de bruit.

Dès lors que les activités non gênantes sont permises dans les zones d'habitation, la DGTL s'oppose à ce paragraphe car il est contraire à l'art. 3 alinéa 3 b. LAT, ainsi qu'au chapitre 13 de la Directive NORMAT 2.

- La DGTL demande de supprimer la prescription relative au pourcentage d'activités dans les deux articles relatifs aux zones d'habitation.

Cette suppression n'empêchera pas la présence d'activités non gênantes. Si la commune tient à conserver cette prescription avec cette grande marge de manœuvre pour les activités, elle devrait dans ce cas changer la typologie de la zone, et choisir par exemple une zone centrale.

Article 5.1 Zone mixte 15 LAT

- Au vu de la destination de cette zone, la DGTL demande de modifier la zone mixte en « zone centrale 15 LAT ». En effet, selon la directive NORMAT 2, la zone mixte concerne une mixité entre habitation et activités uniquement.

Chapitres 15, 16, 17 et 18

Selon leur typologie (desserte et ferroviaire) les prescriptions de ces articles sont identiques, qu'ils concernent la zone à bâtir 15 LAT ou le hors zone à bâtir. Afin de donner du sens à ces catégories, et de se conformer à NORMAT 2, la DGTL demande d'introduire ces distinctions dans le texte de la prescription :

- introduire respectivement « ...à l'intérieur des zones à bâtir » (15 LAT) ; et « ...à l'extérieur des zones à bâtir » (18 LAT).

Article 21.7 Dépendances

Selon l'addenda au rapport 47 OAT, l'article 21.7 « Dépendances » du chapitre « Règles applicables à toutes les zones » est revu pour introduire une définition de la surface de terrain déterminante. La nouvelle définition extrait certaines surfaces de la surface de terrain déterminante (exemple : *la surface des chemins d'accès, des places de parcs (...) et des constructions souterraines n'est pas prise en compte dans le calcul*). Pourtant, l'alinéa 1 du même article se réfère à la norme SIA 421, qui définit notamment la surface déterminante d'une manière distincte. Ainsi, d'une part la proposition manque de cohérence, et d'autre part, la soustraction proposée induirait une réduction artificielle de la densité.

- Sur cette base, la DGTL demande de maintenir la référence à la norme SIA 421. Clarifier et reformuler l'article 21.7.

Chapitre 3 - Zone d'habitation de moyenne densité - Article 3.11 – Toiture

Selon cet article, aucune superstructure technique (...) ne peut être installée sur une toiture plate. Or, en inscrivant cette prescription dans son règlement, la commune risque de complexifier la délivrance de permis de construire dans une zone qui est très étendue sur le territoire. De plus, la notion de superstructure est très large et risque d'hypothéquer les besoins de nouveaux bâtiments.

- La DGTL demande d'expliquer les modifications dans le rapport 47 OAT, de clarifier et de revoir cet article.

Chapitre 21 - Règles applicables aux zones à bâtir - Article 21.15 Eléments de la toiture, superstructure

« Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture ou respecter les dispositions de l'article 32a OAT. »

- Dès lors qu'il s'agit de respecter l'art. 32 OAT, il n'y a pas de choix à opérer ; la DGTL demande de supprimer la première partie de la phrase.

« Les sorties de cheminées doivent être implantées à proximité immédiate du faîte. Leur hauteur totale ne peut dépasser 2 m au-dessus du toit et doit respecter les prescriptions AEAI. »

Selon la DGTL, il n'est pas judicieux d'introduire un critère chiffré pour la hauteur d'une cheminée qui dépend de plusieurs paramètres techniques du projet architectural. Ce type d'exigences est généralement traité au stade des permis de construire. Néanmoins, si la commune souhaite traiter cette thématique, il peut être utile de se référer à la brochure « Hauteurs minimales des cheminées sur toit », publiées par l'OFEV, et qui traite des critères à prendre en compte pour définir la hauteur d'une cheminée car il n'y a pas que l'AEAI (incendie, et ordonnance sur la protection de l'air).

- La DGTL propose à la commune d'évaluer la formulation de cet article en fonction de cette référence.
https://www.bafu.admin.ch/dam/bafu/fr/dokumente/luft/uv-umwelt-volzug/mindesthoehe_vonkaminenueberdach.pdf.download.pdf/hauteur_minimaledeschemineessurtoit.pdf

13 RÉPONDANT DGTL

Florence Léonard

DIRECTION GENERALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA)

Division géologie, sols et déchets (DGE-GEODE)

Dangers naturels (DGE-GEODE/DN)

I. Préambule

Sur mandat de la Direction générale de l'environnement (DGE), l'Unité des Dangers Naturels (DGE-DN) établit le préavis de synthèse relatif aux dangers naturels sur la base des préavis de l'ensemble des Divisions compétentes au sein de la DGE (EAU, FORET). Au besoin, les cas sont discutés en Commission interservices des dangers naturels (CIDN).

II. Situation de dangers d'après les dernières données de base

La zone à bâtir du PA est partiellement exposée à des dangers géologiques et hydrologiques d'après les cartes de dangers naturels.

III. Préavis et remarques

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une expertise géologique sur les glissements (K&F, 2012) et d'une expertise hydraulique (BG, 2013). La transcription des dangers dans le règlement et dans le plan a été réalisée, conformément aux attentes de la DGE.

La DGE demande cependant de considérer les points suivants:

Rappel de procédure actuelle : la transcription des secteurs de restrictions sur le plan et toutes les dispositions contraignantes émises dans un règlement doivent être tirées explicitement d'une ou

plusieurs expertises. Ces expertises doivent être réalisées par des spécialistes en dangers naturels sur l'ensemble de la zone à bâtir exposée. Elles seront jointes au rapport 47 OAT accompagnée d'une lettre signée des bureaux validant la transcription dans le plan et le règlement.

1. Expertise géologique

Les concepts de mesures contre les glissements de terrain transcrits dans l'article 22.2 du règlement ne sont pas directement repris de l'expertise géologique. Le bureau K&F doit donc les valider dans la lettre annexée au rapport 47 OAT. Au besoin, les mesures seront adaptées et/ou complétées.

Par ailleurs, cette expertise a permis l'analyse des glissements mais pas des chutes de pierres et blocs. Les mesures inscrites au règlement dans l'article 22.2 concernant cet aléa doivent être explicitement validées par le bureau K&F dans la lettre jointe au rapport 47 OAT. Au besoin, les mesures seront adaptées et/ou complétées.

2. Expertise hydraulique

Cette expertise est une étude de détail qui a permis l'analyse et la préconisation de mesures de protection contre les inondations pour le chemin des Ecaravez. L'entier du secteur exposé n'a donc pas été analysé. Les mesures inscrites au règlement (article 22.3), qui ne sont d'ailleurs pas reprises de l'expertise, doivent être explicitement validées par le bureau BG dans la lettre jointe au rapport 47 OAT. Au besoin, les mesures seront adaptées et/ou complétées.

3. Rapport d'aménagement (selon 47 OAT) :

- La lettre signée des bureaux validant la transcription finale dans le plan et les articles de règlement doit être jointe en annexe (indiquée mais non transmise dans le dossier).
- Au vu des remarques émises aux points 1 et 2, elle sera adaptée.

4. Plan :

- Les parcelles 328 et 337 devraient être transcrites en secteur de restrictions de glissement (n°1) et les parcelles 363 et 356 en secteurs de restrictions d'inondation (n°2).

5. Règlement :

- Art.22.1 : indiquer que tout projet de construction ou de transformation exposé à du danger est soumis à autorisation spéciale de l'ECA.
- Art.22.1: supprimer les deux derniers paragraphes ("Les frais d'expertise..." et "Tout propriétaire...").
- Art.22.3 : l'art. 22.2 n'a pas d'alinéa 2. Adapter.

Economie hydraulique (DGE-EAU/EH)

1. BASES LÉGALES

- Loi vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public

3. PRÉAVIS

Remarque : L'espace cours d'eau peut être réduit sur certains cours d'eau, notamment dans la zone à bâtir le long du Flonzel, suite au changement de législation fédérale en la matière.

Base légale : Ordonnance fédérale sur la protection des eaux - article 41ss

3.1 RAPPORT 47 OAT

Pas de remarque.

3.3 RÈGLEMENT

Pas de remarque.

3.4. PLAN

Remarque : L'espace cours d'eau peut être réduit sur certaines parcelles, notamment le long du Flonzel, suite au changement de législation fédérale en la matière.

Base égale : Ordonnance fédérale sur la protection des eaux - article 41ss

4. COORDONNÉES DU RÉPONDANT :

Y. Chatelain.

Division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)

1. Bases légales

Art. 18 et 18b LPN, art. 15 OPN, art. 1, 4 et 4a LPNMS, art. 21 loi sur la faune, PDCn, mesures E, PALM.

2. Généralités

Le présent préavis se réfère aux documents suivants:

1. Addenda au rapport selon l'art. 47 OAT, Urbaplan, dossier pour enquête complémentaire, août 2020
2. Plan général d'affectation, 1:2'500, Urbaplan, août 2020
3. Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, Urbaplan, dossier pour enquête complémentaire, août 2020

Le dossier a déjà fait l'objet de préavis de la DGE-BIODIV en 2014 et en 2018. Les modifications apportées au dossier visent à prendre en compte la directive cantonale NORMAT 2, à répondre à certaines oppositions formulées au cours de l'enquête publique qui a eu lieu du 17 août au 15 septembre 2019 et à prendre en compte certaines propositions d'adaptation du règlement formulées par la commission d'urbanisme.

3. Préavis

3.1 Rapport 47 OAT

L'addenda au rapport 47 OAT présente de manière compréhensive les modifications apportées en vue de l'enquête publique complémentaire.

3.2 Plan

Pas de remarque. Concernant la parcelle 116, la DGE-BIODIV préavise favorablement la demande.

3.3 Règlement

Le règlement est complet en matière de protection de la nature et du paysage. Il gagnerait toutefois en qualité en ajustant les articles suivants.

- Art. 11.1 Zone de protection de la nature et du paysage 1 17 LAT : modifier la phrase du 3ème paragraphe : « Un entretien de type extensif est obligatoire, ainsi que la prise de mesures adaptées à la gestion des espèces exotiques envahissantes. » (et non espèces néophytes envahissantes) ;
- Ajouter un article concernant les espèces exotiques envahissantes se référant à toutes les zones et non pas seulement à la zone à bâtir. Art. 20.X Plantations : Les plantes figurant dans la liste noire (Black List) et dans la liste d'observation (Watch List) publiées par le Centre national de données et d'informations sur la flore de Suisse www.infoflora.ch sont interdites.

4. Conclusions

La DGE-BIODIV préavise favorablement les différents documents soumis. Nous nous tenons à disposition pour tout renseignement complémentaire souhaité.

Référence : AGT

Division inspection cantonale des forêts (DGE-FORET)

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit:

La Direction générale de l'environnement, Inspection des forêts du 5ème arrondissement est consultée dans le cadre de l'examen préalable complémentaire.

Le présent préavis se base sur les documents suivants :

- Plan d'affectation communal (dossier pour l'examen préalable complémentaire, URBA-PLAN août 2020),
- Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (dossier pour l'examen préalable complémentaire, URBAPLAN août 2020),
- Plan d'affectation communal - Addenda au rapport selon l'article 47 OAT (dossier pour l'examen préalable complémentaire août 2020) ;

Les propositions d'adaptation et de modification contenues dans le présent dossier complémentaire visent d'une part à mettre à jour les documents sur la forme (directive cantonale Normat 2) et à y introduire les demandes/remarques émises dans le cadre des enquêtes préalable de 2014 et publique de 2018.

Forêts

a) Plan

Concernant la parcelle 116, l'Inspection des forêts du 5^e arrondissement estime que la proposition de création d'une zone de verdure est compatible avec la gestion de la forêt située à proximité.

Lisières forestières

L'aire forestière est figurée correctement sur le plan d'affectation, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui les confine. Elle correspond à la délimitation de forêt effectuée par la Direction générale de l'environnement, Inspection des forêts du 5ème arrondissement en février 2012.

Toutefois, le plan d'affectation ne permet pas de distinguer clairement l'aire forestière figurant à titre indicatif, de celle qui confine la zone à bâtir et dont la limite légale est fixée dans le plan au

sens de l'art. 13 al 1 LFo. Dans la zone à bâtir et dans la bande des 10 mètres qui la confine, le plan doit donc être complété afin de faire ressortir cette distinction (2 légendes) :

- Légende 1 (p. ex., fond vert + liseré rouge) : Aire forestière 18 LAT selon constatation de la nature forestière (art. 13 al. 1 LFo)
- Légende 2 (p. ex., fond vert): Aire forestière 18 LAT à titre indicatif (art. 1 RLVLFo)

Affectations

Les affectations projetées ne présentent pas d'inconvénients majeurs pour la forêt (pression, exploitation forestière, vidange des bois, accès du public, etc). Les objectifs de planification sont compatibles avec une saine gestion du milieu forestier et la conservation de l'aire forestière.

b) Constatation de nature forestière

Des plans de constatation de la nature forestière ont été produits et mis à l'enquête publique. Les oppositions liées aux parcelles 116 et 146 du cadastre de Belmont-sur-Lausanne sont en cours de traitement par l'Inspection cantonale des forêts. Une fois le plan d'affectation approuvé par le Département en charge de l'aménagement du territoire, la délimitation des forêts en rapport avec la zone à bâtir devra être suivie d'une mise à jour des natures au registre foncier pour les parcelles concernées. A cette fin des plans de mise à jour des natures et les tableaux de mutation correspondants devront être établis par un géomètre officiel et transmis à la Direction générale de l'environnement, Inspection des forêts du 5e arrondissement pour approbation.

c) Règlement

Les dispositions réglementaires relatives à l'aire forestière sont suffisantes.

Conclusion

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la Direction générale de l'environnement, Inspection des forêts du 5e arrondissement délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

Bases légales :

- art. 10 LFo (constatation de la nature forestière)
- art. 13 LFo (délimitation des forêts par rapport aux zones d'affectation)
- art. 16 LFo (exploitations préjudiciables)
- art. 17 LFo (distance par rapport à la forêt)
- art. 12 OFo (décision de constatation de la nature forestière)
- art. 16 LVLFo (mise à l'enquête publique)
- art. 17 LVLFo (défrichement, compétence)
- art. 18 LVLFo (défrichement, procédure)
- art. 23 LVLFo (constatation de la nature forestière, compétence)
- art. 24 LVLFo (constatation de la nature forestière, procédure)

art. 25 LVLFo (constructions et installation en forêt)
art. 27 LVLFo (distance par rapport à la forêt)
art. 28 LVLFo (accès)
art. 32 LVLFo (Exploitations et installations préjudiciables)
art. 33 LVLFo (Feux)
art. 34 LVLFo (Dépôts)
art. 35 LVLFo (Dommages aux forêts et pâturages boisés)
art. 53 LVLFo (martelage)
art. 58 LVLFo (exploitation et vidange)
art. 23 RLVLFo (Obligation de boiser)
art. 25 RLVLFo (constructions et installation en forêt)
art. 24 RLVLFo (Délimitation des forêts par rapport à la zone à bâtir)
art. 26 RLVLFo (distance par rapport à la forêt)
art. 36 RLVLFo (dangers naturels)

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ELEMENTS NATURELS (ECA)

L'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels (ECA) formule la remarque suivante :

- A l'art. 22.1 du Règlement, il est nécessaire d'ajuster le paragraphe suivant:
"Les mesures constructives à l'objet sont précisées, par un expert agréé par l'ECA un spécialiste en dangers naturels, dans le cadre des procédures de permis de construire, sur la base d'une évaluation locale de risque."

Autrement, l'ECA se rallie au préavis de la DGE-DIRNA-GEODE-DN.

SERVICE ECA

Division : Prévention, service conseils et autorisations

Raphaël Fauchère / Ligne directe +41 58 721 23 88

2014/D/0454.01- 13 novembre 2020

CHEMINS DE FER FÉDÉRAUX SUISSES (CFF)

Lausanne, le 5 novembre 2020 /TP/NG - N. réf. : 1D703505

Ligne 250 Lausanne Est- Bern / Km 3.520 - 3.787 G / D

Belmont-sur-Lausanne - Diverses parcelles Modification partiel du plan d'affectation communale Examen préalable complémentaire

L'examen des documents soumis à notre attention nous suggère les remarques suivantes qui sont à prendre en considération dans le cadre de l'établissement du projet définitif :

1. Le dossier définitif devra nous être soumis sous la forme électronique (en PDF à droitsfonciers.ouest@cff.ch) pour approbation.
2. Tous les projets de construction et d'aménagement situés dans le périmètre du présent plan partiel d'affectation devront nous être soumis pour examen et approbation, le moment venu, conformément à l'art. 18m LCdF.
3. Les charges environnementales CFF (document annexé) sont à prendre en considération.
4. Toute modification du présent projet devra nous être soumise pour approbation.

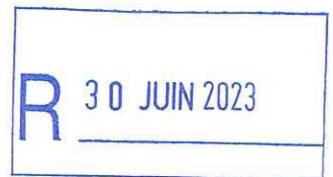
CFF SA

Droits fonciers – Région Ouest

Av. de la Gare 43, CP 345, 1001 Lausanne Ligne directe +41 (0)51 285 07 56 nikola.grubor@cff.ch / www.vrjv.cff.ch/18m

Dr Alexandre Axis
 Dr Estelle Tenisch
 Chemin du Pâquis 14
 1092 Belmont-sur-Lausanne

*Reçu en main propre
 le 30.06.2023*
 Bureau technique
 Belmont-sur-Lausanne



Commune de Belmont-sur-Lausanne
 Rte d'Arnier 2
 Case postale
 1092 Belmont-sur-Lausanne

n/réf : x

Belmont, le 29.06.2023

Objet : Opposition au nouveau plan d'affectation (PACom) mis à l'enquête publique par la municipalité de Belmont-sur-Lausanne en date du 3 juin 2023

Mesdames, Messieurs,

Je me permets de vous écrire pour exprimer mon vif désaccord face aux propositions de changement de zonage dans notre quartier. Ces changements envisagés entraîneront une densification excessive qui, à mon avis, aura des conséquences néfastes pour notre communauté, en particulier pour les enfants qui y vivront.

1. Maintien de l'équilibre entre développement urbain et qualité de vie

Permettez-moi tout d'abord de souligner l'importance de maintenir un équilibre sain entre le développement urbain et la qualité de vie des résidents. Notre quartier est un lieu où les familles se sont établies pour offrir notamment à leurs enfants un environnement sûr et agréable. L'augmentation de la densité de population qui résultera des changements de zonage proposés remettra en question cet équilibre et rendra la vie difficile pour les parents et leurs enfants déjà présents. Il en ira de même pour les retraités qui aspireront à ce cadre de vie.

De plus, je tiens à souligner que notre rue est une rue privée, propriété de quelques familles et entretenue par celles-ci. Elle est utilisée par nos enfants pour faire du vélo, du skateboard et jouer en toute sécurité, car la circulation y est limitée. Nos maisons ne disposent pas d'assez d'espace pour ces activités et le dénivelé entre notre rue et le parc sera si prononcé que nos enfants n'auront pas accès aux parcs ou aux espaces verts. C'est pourquoi la rue est si importante pour notre communauté. Cependant, l'augmentation du trafic due à la densification aura des conséquences néfastes. Non seulement cela entraînera des dépenses supplémentaires pour les réparations de la rue, ce qui sera une charge financière pour les citoyens, mais nos enfants ne pourront plus utiliser la rue en toute sécurité. Augmenter le trafic dans notre rue paisible mettra en danger la sécurité et le bien-être de nos enfants, ainsi que l'intégrité de notre communauté.

2. Problèmes liés à la densification excessive

La densification excessive entraînera une série de problèmes qui affecteront directement le bien-être et la sécurité de chacun, en particulier des enfants. Tout d'abord, cela entraînera une surpopulation des infrastructures existantes, telles que les écoles et les parcs. Les salles de classe déjà bondées deviendront encore plus encombrées, ce qui nuira à la qualité de l'éducation que nos enfants recevront. De plus, les aires de jeux (quasi inexistantes à Belmont) et les espaces verts actuellement disponibles risqueront de devenir surpeuplés, rendant difficile pour les enfants de profiter de ces ressources essentielles à leur développement physique, psychologique et social.

Une étude publiée dans le Journal of Urban Planning and Development (Vol. 142, Issue 1) en 2016, intitulée "Les effets de la densification urbaine sur la qualité de vie", a examiné la relation entre l'augmentation de la densité de population et différents aspects de la qualité de vie. Cette étude a révélé que des niveaux élevés de densification sans une planification adéquate et des infrastructures appropriées peuvent entraîner une surpopulation, une réduction de l'accès aux espaces publics, une augmentation des niveaux de bruit et une diminution du bien-être perçu par les résidents. Ces constatations font écho à nos préoccupations concernant les changements de zonage proposés dans notre quartier, qui soulèvent des inquiétudes légitimes quant à la surcharge potentielle des infrastructures existantes, à un accès limité aux espaces publics et aux équipements, ainsi qu'à un impact négatif sur le bien-être général de notre communauté.

3. Impact sur la sécurité et la qualité de vie

La densification excessive entraînera également une augmentation du trafic et de la congestion routière. Avec plus de véhicules dans notre quartier, la sécurité des enfants sera mise en péril lorsqu'ils joueront à l'extérieur ou se rendront à l'école. Les rues déjà étroites et les trottoirs insuffisamment larges deviendront encore plus dangereux pour nos petits résidents. Sans oublier l'impact négatif sur la qualité de l'air en raison de la pollution accrue due à la circulation automobile déjà intense. À l'heure des changements climatiques majeurs, il est essentiel de préserver la faune et la flore locales et de permettre à chacun de vivre en harmonie avec elles.

4. Absence de consultation et précipitation de la municipalité

Je tiens à souligner que la municipalité a déjà accepté le changement de zonage proposé avant l'approbation de la population locale et avant la mise en œuvre officielle des règles communales officielles. Cette décision a permis à une fondation privée d'acquérir la maison adjacente à la mienne, augmentant ainsi l'occupation du quartier. Cette précipitation et ce manque de consultation approfondie avec les résidents soulèvent des inquiétudes quant à la transparence et à l'équité du processus décisionnel.

5. Nécessité de planifier séparément les zones d'activités et d'intérêt public.

Nous vous demandons, s'agissant des activités actuellement déployées sur la parcelle RF 197 de Belmont, et qui font l'objet d'une procédure devant le Tribunal cantonal, de créer des zones spéciales sur le territoire communal pour de telles activités d'intérêt public, afin qu'elles ne se retrouvent pas comme en l'espèce dans une zone destinée à de l'habitation ou des activités non gênantes. Le règlement prévoit d'ailleurs des zones affectées à des besoins publics, mais sans envisager les foyers pour enfants ou adolescents. Il y a donc une lacune qui doit être comblée et nous vous demandons donc de bien vouloir modifier la planification dans ce sens.

Je vous prie donc de prendre en considération ces préoccupations légitimes et de reconsidérer les propositions de changement de zonage. Il est primordial de prioriser le bien-être des résidents existants, en particulier celui de nos enfants, plutôt que de céder à une pression de densification excessive.

Dr Alexandre Axis
Dr Estelle Tenisch
Chemin du Pâquis 14
1092 Belmont-sur-Lausanne

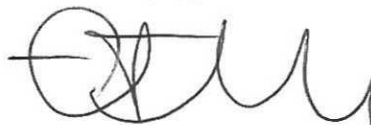
Je vous remercie sincèrement de l'attention que vous portez à nos inquiétudes. J'espère que vous prendrez la décision qui préservera la qualité de vie et le bonheur des résidents de notre quartier, en particulier ceux qui sont les plus vulnérables.

Cordialement,

Alexandre Axis

A stylized, cursive handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a series of smaller, connected strokes.

Estelle Tenisch

A handwritten signature in black ink, featuring a large, circular initial 'E' followed by several fluid, connected strokes.

Dr Steven Hajdu
Dr Roni Idan
Chemin du Grand Clos 15
1092 Belmont-sur-Lausanne

Reçu en main propre la ST
le 30.06.2023
Bureau technique
Belmont-sur-Lausanne

R 30 JUIN 2023

Commune de Belmont-sur-Lausanne
Rte d'Amier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

n/réf : x

Belmont, le 29.06.2023

Objet : Opposition au nouveau plan d'affectation (PACom) mis à l'enquête publique par la municipalité de Belmont-sur-Lausanne en date du 3 juin 2023

Mesdames, Messieurs,

Je me permets de vous écrire pour exprimer mon vif désaccord face aux propositions de changement de zonage dans notre quartier. Ces changements envisagés entraîneront une densification excessive qui, à mon avis, aura des conséquences néfastes pour notre communauté, en particulier pour les enfants qui y vivront.

1. Maintien de l'équilibre entre développement urbain et qualité de vie

Permettez-moi tout d'abord de souligner l'importance de maintenir un équilibre sain entre le développement urbain et la qualité de vie des résidents. Notre quartier est un lieu où les familles se sont établies pour offrir notamment à leurs enfants un environnement sûr et agréable. L'augmentation de la densité de population qui résultera des changements de zonage proposés remettra en question cet équilibre et rendra la vie difficile pour les parents et leurs enfants déjà présents. Il en ira de même pour les retraités qui aspireront à ce cadre de vie.

De plus, je tiens à souligner que notre rue est une rue privée, propriété de quelques familles et entretenue par celles-ci. Elle est utilisée par nos enfants pour faire du vélo, du skateboard et jouer en toute sécurité, car la circulation y est limitée. Nos maisons ne disposent pas d'assez d'espace pour ces activités et le dénivelé entre notre rue et le parc sera si prononcé que nos enfants n'auront pas accès aux parcs ou aux espaces verts. C'est pourquoi la rue est si importante pour notre communauté. Cependant, l'augmentation du trafic due à la densification aura des conséquences néfastes. Non seulement cela entraînera des dépenses supplémentaires pour les réparations de la rue, ce qui sera une charge financière pour les citoyens, mais nos enfants ne pourront plus utiliser la rue en toute sécurité. Augmenter le trafic dans notre rue paisible mettra en danger la sécurité et le bien-être de nos enfants, ainsi que l'intégrité de notre communauté.

2. Problèmes liés à la densification excessive

La densification excessive entraînera une série de problèmes qui affecteront directement le bien-être et la sécurité de chacun, en particulier des enfants. Tout d'abord, cela entraînera une surpopulation des infrastructures existantes, telles que les écoles et les parcs. Les salles de classe déjà bondées deviendront encore plus encombrées, ce qui nuira à la qualité de l'éducation que nos enfants recevront. De plus, les aires de jeux (quasi inexistantes à Belmont) et les espaces verts actuellement disponibles risqueront de devenir surpeuplés, rendant difficile pour les enfants de profiter de ces ressources essentielles à leur développement physique, psychologique et social.

Une étude publiée dans le Journal of Urban Planning and Development (Vol. 142, Issue 1) en 2016, intitulée "Les effets de la densification urbaine sur la qualité de vie", a examiné la relation entre l'augmentation de la densité de population et différents aspects de la qualité de vie. Cette étude a révélé que des niveaux élevés de densification sans une planification adéquate et des infrastructures appropriées peuvent entraîner une surpopulation, une réduction de l'accès aux espaces publics, une augmentation des niveaux de bruit et une diminution du bien-être perçu par les résidents. Ces constatations font écho à nos préoccupations concernant les changements de zonage proposés dans notre quartier, qui soulèvent des inquiétudes légitimes quant à la surcharge potentielle des infrastructures existantes, à un accès limité aux espaces publics et aux équipements, ainsi qu'à un impact négatif sur le bien-être général de notre communauté.

3. Impact sur la sécurité et la qualité de vie

La densification excessive entraînera également une augmentation du trafic et de la congestion routière. Avec plus de véhicules dans notre quartier, la sécurité des enfants sera mise en péril lorsqu'ils joueront à l'extérieur ou se rendront à l'école. Les rues déjà étroites et les trottoirs insuffisamment larges deviendront encore plus dangereux pour nos petits résidents. Sans oublier l'impact négatif sur la qualité de l'air en raison de la pollution accrue due à la circulation automobile déjà intense. À l'heure des changements climatiques majeurs, il est essentiel de préserver la faune et la flore locales et de permettre à chacun de vivre en harmonie avec elles.

4. Absence de consultation et précipitation de la municipalité

Je tiens à souligner que la municipalité a déjà accepté le changement de zonage proposé avant l'approbation de la population locale et avant la mise en œuvre officielle des règles communales officielles. Cette décision a permis à une fondation privée d'acquérir la maison adjacente à la mienne, augmentant ainsi l'occupation du quartier. Cette précipitation et ce manque de consultation approfondie avec les résidents soulèvent des inquiétudes quant à la transparence et à l'équité du processus décisionnel.

5. Incapacité de la commune à répondre aux besoins actuels

En outre, je tiens à souligner que la municipalité actuelle ne sera pas en mesure de gérer une charge de travail supplémentaire, étant donné qu'elle est déjà sous-effectif et ne parvient pas à répondre aux demandes actuelles de ses citoyens. Par exemple, j'ai envoyé une lettre le 22 mai 2023 et à ce jour, la commune n'a pas confirmé la réception de ma lettre, ce qui soulève des inquiétudes quant à la transparence et l'engagement de la municipalité envers les préoccupations des résidents.

6. Nécessité de planifier séparément les zones d'activités et d'intérêt public.

Nous vous demandons, s'agissant des activités actuellement déployées sur la parcelle RF 197 de Belmont, et qui font l'objet d'une procédure devant le Tribunal cantonal, de créer des zones spéciales sur le territoire communal pour de telles activités d'intérêt public, afin qu'elles ne se retrouvent pas comme en l'espèce dans une zone destinée à de l'habitation ou des activités non gênantes. Le règlement prévoit d'ailleurs des zones affectées à des besoins publics, mais sans envisager les foyers pour enfants ou adolescents. Il y a donc une lacune qui doit être comblée et nous vous demandons donc de bien vouloir modifier la planification dans ce sens.

Dr Steven Hajdu
Dr Roni Idan
Chemin du Grand Clos 15
1092 Belmont-sur-Lausanne

Je vous prie donc de prendre en considération ces préoccupations légitimes et de reconsidérer les propositions de changement de zonage. Il est primordial de prioriser le bien-être des résidents existants, en particulier celui de nos enfants, plutôt que de céder à une pression de densification excessive.

Je vous remercie sincèrement de l'attention que vous portez à nos inquiétudes. J'espère que vous prendrez la décision qui préservera la qualité de vie et le bonheur des résidents de notre quartier, en particulier ceux qui sont les plus vulnérables.

Cordialement,



Steven Hajdu



Roni Idan

Patricia Aeberhard
Ch. du Plan 22
1092 Belmont-sur-Lausanne

*Recu en main propre
le 30.06.2023*

A la Municipalité de la Commune
de Belmont-surLausanne
Rte d'Arnier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

Belmont, le 29 juin 2023

VA ST

R 30 JUIN 2023

Concerne: Modification du plan d'affectation communal (PAC) enquête publique du 3 juin au 2 juillet 2023. La parcelle 41 en particulier.

Madame la Syndique,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Concernant l'enquête sus-mentionnée, je tiens à faire quelques remarques.
En effet, je vis depuis 1982 dans le chalet situé sur la parcelle 41 au Ch. du Plan 22 et suis étonnée de constater que sur le PAC projeté celle-ci est englobée à un PA qui selon mes informations serait destiné à des immeubles, alors qu'elle devrait être modifiée de la même façon que les parcelles avoisinantes 40-42-43, en orange (zone d'habitation de moyenne densité), pour tenir compte de l'actuel PAC de 1984, où elle est en zone villa (hachure bleue).

Compte tenu de ce qui précède, comment allez-vous gérer concrètement la parcelle 41?

- En densifiant cette parcelle comment préserver les vues pour les villas construites en amont ?
- Cette parcelle est totalement arborisée par d'immenses marronniers, sapins et ceci à proximité du Flonzel, offrant un lieu de transition pour les nombreux animaux tels que les biches, blaireaux, renards, canards, hérons et couleuvres etc.

Je comprends que les parcelles 35 et 38 situées au Ch. de Rueyres à côté des immeubles existant le long de la voie de chemin de fer soient concernées par ce nouveau PA, par contre je vous demande de bien vouloir reconsidérer l'avenir de la parcelle 41.

Merci d'avoir pris connaissance de ma demande, et dans l'attente de vos nouvelles veuillez agréer, Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs et Municipaux mes cordiales salutations.

- J. Deberhoyel.



BELMONT
SUR LAUSANNE

Police des constructions et
Urbanisme

Direction de l'Urbanisme et des
Domaines

technique@belmont.ch

Plan d'affectation communal (PAcom)
Opposition du 30 juin 2023



Je soussignée, Patricia Aeberhard, déclare qu'à la suite de mon opposition du 30 juin 2023 et après avoir pris connaissance du courrier du 6 septembre 2023 de la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne :

- ☒ je retire mon opposition.
- ☐ je maintiens mon opposition, mais renonce à une séance d'audition / conciliation.
- ☐ je demande une séance d'audition / conciliation.

(merci de cocher ce qui vous convient)

Nous vous remercions de nous retourner ce formulaire, dûment complété et signé, par retour de courriel à technique@belmont.ch ou par voie postale à : Administration communale, Direction de l'Urbanisme et des Domaines, route d'Arnier 2, 1092 Belmont-sur-Lausanne d'ici le 22 septembre 2023.

Lieu et date : Belmont le 7.9.2023

Signature : Patricia Aeberhard

Noël&Associé.e.s

| Bugnon Carrel Noël |

Me Matthieu Carrel

Avocat | Docteur en droit

matthieu.carrel@noelavocats.ch



Recommandé

Municipalité

Commune Belmont sur Lausanne

Route d'Arnier 2

1092 Belmont-sur-Lausanne

Lausanne, le 30 juin 2023/em

**Mise à l'enquête du plan d'affectation communal de Belmont-sur-Lausanne –
OPPOSITION – M. Olivier SCHNABEL et Mme Arlette SCHNABEL**

Madame la Syndique,

Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Je vous informe avoir été consulté par M. Olivier SCHNABEL, agissant en son nom propre et comme curateur de sa mère Mme Arlette SCHNABEL, propriétaire de la parcelle n° 54 de la commune de Belmont-sur-Lausanne.

Par la présente, mes mandants forment

OPPOSITION

au projet de plan d'affectation communal que votre Municipalité a mis à l'enquête publique du 3 juin au 2 juillet 2023. Les renseignements qui nous ont été aimablement transmis par Mme Catherine Schiesser n'ont en effet pas dissipé tous leurs doutes.

Je joins à la présente les procurations justifiant de mes pouvoirs, ainsi qu'un extrait du Registre foncier du bien-fonds n° 54 de votre commune. Vous trouverez également en annexe copie de la dernière page de la décision du juge de paix relative à la curatelle de portée générale de Mme Schnabel.

Selon le plan du 4 juillet 1984, la parcelle n° 54 se situe en zone de villas à l'exception de sa frange est qui est en aire forestière. L'opposition de mes mandants porte sur le classement de l'angle nord-est de cette parcelle **en zone de protection de la nature et du paysage 2 17 LAT**, inconstructible (selon le rapport 47 OAT, elle appartient à la zone à bâtir, ce qui est toutefois douteux). Cette zone est destinée à protéger les fonctions biologiques et naturelles

des cours d'eau, en l'espèce du Flonzel. Elle affecte l'espace cours d'eau tel que défini par la loi sur la police des eaux dépendant du domaine public et doit être gérée de manière extensive, ce qui emporte différentes obligations, figurant à l'art. 12.1 du projet de règlement.

Mes mandants justifient leur opposition par les motifs suivants.

Tout d'abord, le plan mis à l'enquête ne permet pas de se rendre compte avec précision de l'emprise de la zone de protection de la nature et du paysage 2 sur la parcelle. Ainsi il semblerait qu'un angle du bâtiment soit compris dans cette zone, sans que cela ne soit très clair au vu de l'épaisseur du trait. Nous souhaiterions pouvoir disposer de données vectorielles plus précises, pour que mes mandants puissent se rendre avec précision des effets de la modification. Quoiqu'il en soit, il est certain que la zone de protection englobera un chemin d'accès à la maison ainsi que des places de parc. Ces installations bénéficieront certes de la garantie de la situation acquise, mais la modification du plan rendra leur entretien ou leur transformation plus compliquée, au vu de l'art. 80 LATC. En outre, quoique le calcul de l'indice soit maintenu sur l'entier de la parcelle selon l'art. 12.1 du projet de règlement, la mise en zone de protection de cette partie de la parcelle rendra également plus compliquée toute transformation du bâtiment existant.

Selon le rapport 47 OAT (p. 43), la largeur de l'espace cours d'eau a été définie par la Direction générale de l'environnement. Elle est, pour la partie du Flonzel située en aval de l'autoroute, **de 8.5m de part et d'autre du domaine public des eaux**. Si l'on se fie aux outils de mesure du guichet cartographique, on arrive toutefois à une largeur supérieure.

Le plan prévoit ainsi, pour cette partie du Flonzel, un espace cours d'eau de 17m + la largeur du DP, ce qui paraît excessif. Selon la LPDP, l'espace cours d'eau est en effet délimité conformément aux directives et recommandations de la Confédération. Cet espace cours d'eau de droit cantonal ne fait en réalité qu'exprimer l'espace réservé aux eaux de droit fédéral (ci-après ERE), comme le relève d'ailleurs fort bien le rapport 47 OAT (p. 32). Il faut donc se référer au droit fédéral pour la détermination de la largeur de l'ERE. Dans le cas d'espèce, c'est l'art. 41a al. 2 OEaux qui a vocation à s'appliquer dans la mesure où la parcelle n°54 ne se situe à notre connaissance ni dans un biotope d'importance nationale, ni dans une réserve naturelle, ni dans un site marécageux. Selon cet alinéa, l'espace réservé aux eaux **est de 11m (au total) pour les cours d'eaux dont la largeur naturelle du fond du lit est inférieure à 2m**, ce qui est le cas, le Flonzel étant un ruisseau dont le lit est d'un mètre environ, du moins à ce niveau-là. Aussi, la zone de protection de la nature et du paysage 2 telle qu'elle est prévue dépasse de plus de 6m la largeur de l'ERE selon l'art. 41a OAT.

Certes, l'autorité a la faculté de prévoir un ERE plus large que ce que prévoit l'ordonnance, cependant il faut dans ce cas que l'élargissement **soit justifié par les nécessités de la protection contre les crues, de la revitalisation, ou par les intérêts prépondérants de la protection de la nature et du paysage** (art. 41a al. 3 OAT). Dans le cas d'espèce, le rapport

selon l'art. 47 OAT ne contient aucune justification pour l'élargissement de l'ERE. **Sur ce point, des précisions sont nécessaires, et l'on ne saurait se contenter d'un simple renvoi au travail de la DGE.** D'une part, il semble exclu qu'une telle largeur soit justifiée par la protection contre les crues ou par les nécessités d'une revitalisation, au vu de la taille du Flonzel, même lorsqu'il est haut. Enfin, on ne voit pas quels intérêts de la protection de la nature et du paysage ne sont pas suffisamment protégés par le cordon boisé existant. Il nous semble a priori que l'ERE pourrait fort bien correspondre à la partie de la parcelle située en aire forestière, ce qui correspondrait avec une largeur standard d'ERE.

Enfin, si par impossible la largeur de l'ERE telle que prévue par le projet de plan était maintenue, l'existence des constructions devrait être mieux prise en considération dans sa définition. D'une part, selon l'art. 41a al. 4, la largeur de l'ERE peut être adapté aux constructions dans les zones largement bâties. La notion de zone largement bâtie fait l'objet d'une jurisprudence abondante du Tribunal fédéral. On relève ici que la parcelle n° 54 se trouve directement en lien avec le cœur du village de Belmont, dans un périmètre compact d'agglomération déjà fortement utilisé. Elle est déjà bâtie, comme le sont d'ailleurs les parcelles voisines, **de sorte qu'elle peut être considérée comme appartenant à une zone largement bâtie.** Certes, cette parcelle se situe dans une zone peu dense, avec beaucoup d'espaces verts, cependant, ce n'est pas un critère suffisant pour exclure le caractère largement bâti de la zone (ATF 140 II 437). On relève également que cette parcelle se trouve dans le périmètre compact de l'agglomération Lausanne-Morges. A ce titre, elle a vocation à terme à être densifiée. En outre, indépendamment de la qualification de zone largement bâtie, au vu de la présence sur l'autre rive du Flonzel de parcelles vierges de constructions, il apparaît qu'une définition non symétrique de l'ERE pourrait faire sens, comme cela est autorisé par la loi.

En droit, le classement de l'angle nord-est de la parcelle n° 54 est une atteinte à la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 Cst. Une telle atteinte n'est licite que si elle est fondée sur une base légale suffisante, qu'elle poursuit un but d'intérêt public prépondérant et qu'elle respecte le principe de la proportionnalité. Dans le cas d'espèce, et au vu de ce qui précède, l'atteinte apparaît disproportionnée et doit être réduite au minimum prévu par l'OEaux.

Mes Mandants concluent donc à la suppression, respectivement la réduction de la zone de protection de la nature et du paysage 2 17 LAT sur la parcelle n° 54.

Je sollicite par la présente **une séance de conciliation** au sens de l'art. 40 LATC. Pour être profitable, cette séance devrait avoir lieu **directement sur la parcelle n° 54.** Les points contestés relevant surtout du travail de la DGE sur lequel s'est fondée la commune, je me permets de suggérer qu'un représentant de la DGE soit invité, respectivement que des

renseignements nous soient transmis avant la séance, afin que nous puissions disposer de toutes les informations nécessaires pour décider de la suite de la procédure.

Enfin, je réitère ma demande de disposer d'un extrait de plan cadastral avec un report précis de la limite de zone.

Je réserve également tout autre moyen qui ne serait pas encore développé dans la présente opposition.

En vous remerciant de prendre note de ce qui précède, je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.



Matthieu Carrel, av.

Annexes : ment.



Opposition Enquête publique 12/23

1 message

Pierre Girard, email <Pierre.Girard.email@gmail.com>
To: Catherine Schiesser <Catherine.Schiesser@belmont.ch>

30 June 2023 at 13:55

Opposition Enquête publique 12/23

<https://www.belmont.ch/media/761290/avis-plan-daffectation-communal-pacom.pdf>

Administration communale
Rte d'Arnier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

A l'attention de Madame la Municipale Catherine Schiesser

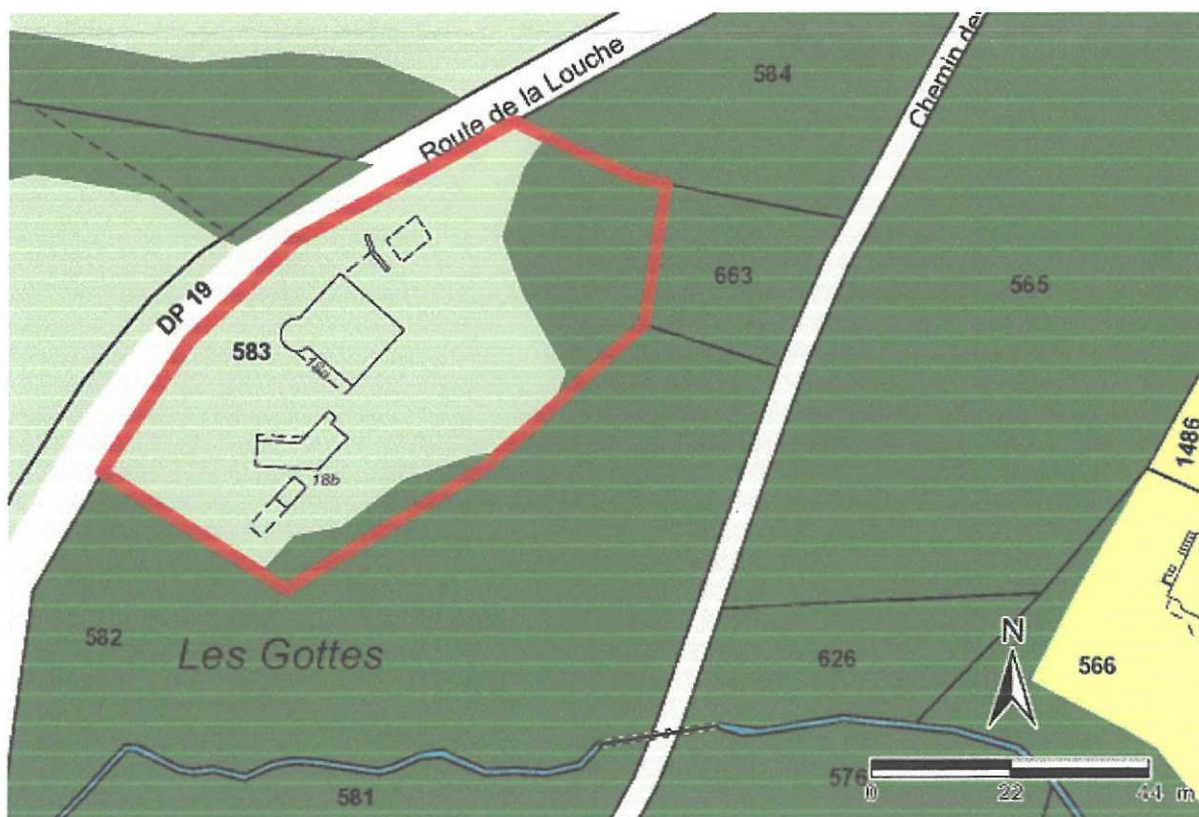
Par courrier recommandé

Par courriel: Catherine.Schiesser@belmont.ch

Lausanne le 30 juin 2023

Concerne parcelle 583

<https://www.rdppf.vd.ch/ws/RdppfSVC.svc/extract/reduced/pdf/CH498376074524>



Type	Part	Part en %
 Zone intermédiaire 18 LAT (Zone intermédiaire)	2711 m ²	76.0%
 Aire forestière 18 LAT (Aire forestière)	854 m ²	24.0%

[Handwritten signature]

Madame la Municipale,

Référence est faite à mon courriel du 23 juin dernier.

Vu les délais légaux, en tant que propriétaire de la parcelle 583, j'ai pris connaissance du projet faisant l'objet de l'avis d'enquête ci-dessus et je me vois dans l'obligation de vous signifier mon opposition.

A l'appui de mon opposition, j'expose ce qui suit:

La parcelle 583 se situe entre les quartiers d'habitations de la Louche et du Signal.

Le bâtiment principal, comprenant des logements et des bureaux, a été construit en 1978.

Ensuite, un autre bâtiment de moindre importance (70m²) a été érigé en 1983 dans le but de servir de salle de fête et de salle de cours.

Ces deux constructions ont donc été réalisées avant l'entrée en vigueur du Plan de 1984 qui a classé la parcelle en zone intermédiaire.

Il est important de souligner que cette parcelle est isolée et ne présente aucune activité agricole.

De fait, la grande majorité des activités qui y sont développées vont même à l'encontre d'une affectation agricole.

Au vu de ces éléments, il est incompréhensible que le PACOM affecte la parcelle 583 à la zone agricole 16 LAT; à fortiori, alors qu'elle n'y était pas auparavant.

En espérant que vous donnerez une suite positive à ma demande, je vous prie de croire, Madame la Municipale, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Pierre Girard
Ingénieur EPFL
Av. William 99
1095 LUTRY



PACHE HENNY BURDET HERZOG

AVOCATS

DANIEL PACHE
DOCTEUR EN DROIT
AVOCAT

JOHN-DAVID BURDET
MASTER OF LAW
AVOCAT

SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

ROMAIN HERZOG
MASTER OF LAW
AVOCAT

JULIEN PACHE
PACHE AVOCATS SA
MASTER OF LAW
AVOCAT
SPÉCIALISTE FSA EN RESPONSABILITÉ
CIVILE ET DROIT DES ASSURANCES

LAURE JOLIDON
MASTER OF LAW
AVOCATE

STÉPHANE LUGINBÜHL
MASTER OF LAW
AVOCAT



Recommandé

Administration communale
Municipalité de de Belmont-sur-Lausanne
Route d'Arnier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

Lausanne, le 30 juin 2023

Opposition formulée dans le cadre de la mise à l'enquête du Plan d'affectation communal (PACom)

Réf interne : 8705/jdb/lj

Madame la Syndique, Madame, Messieurs les Conseillers municipaux,

Je vous informe être consulté par Alice Schädeli. Ma cliente est âgée et sera donc également représentée par ses enfants Pascal Schädeli et Nicole Viguier en cas de rencontre.

Ma cliente est propriétaire de la parcelle 432 de la Commune de Belmont-sur-Lausanne, actuellement affectée en zone de faible densité. La parcelle est bordée à l'ouest par l'aire forestière. Un chemin d'accès non déplaçable traverse la parcelle jusqu'au bâtiment ECA 496. La partie nord comprend également une ligne haute tension.

Bien que la parcelle 432 soit intégrée au périmètre du territoire urbanisé, la partie nord est classée en zone de verdure sur la base du nouveau PACom actuellement mis à l'enquête.

Je vous informe dès lors que ma mandante forme **opposition** au projet de PACom.

Ses arguments sont exposés ci-après.

1. De l'absence de surdimensionnement hors du périmètre du centre et de l'inégalité de traitement.

Ma cliente considère à juste titre que la zone à bâtir hors du périmètre du centre n'est pas surdimensionnée, respectivement qu'un dézonage partiel de sa parcelle ne peut être envisagé au vu de l'historique dans ce dossier, qui est rappelé ci-après.

La Commune de Belmont-sur-Lausanne est partiellement située dans l'agglomération Lausanne-Morges.

La parcelle 432 est située dans le périmètre non compact selon le PALM. Dans ce périmètre, le développement est cadré par des dispositions de la 4^{ème} révision du Plan directeur cantonal, qui prévoit un taux de croissance annuelle de 0.75 % entre 2015 et 2036 et un indice d'utilisation du sol d'au minimum 0.4 pour les nouvelles zones d'habitations et mixtes.

Hors du périmètre du centre, la population était de 880 habitants au 31 décembre 2015 à Belmont-sur-Lausanne. Sur la base d'un rythme de croissance de 0.75 % par an tel que défini dans la mesure A11, le périmètre peut donc accueillir une population supplémentaire de 139 habitants par rapport à 2015 et donc atteindre 1019 habitants au 31 décembre 2036.

Sur la base de l'état des lieux au 31 décembre 2013, la Municipalité a établi un bilan des réserves dans la zone à bâtir de la Commune de Belmont, qui a été dûment validé par le SDT (soit la DGTL aujourd'hui) en date du 24 mars 2015.

Conformément à ce bilan, la Municipalité avait identifié au 31 décembre 2015, hors du périmètre compact, une capacité d'accueil de 119 habitants supplémentaires dans les réserves de la zone à bâtir et une capacité d'accueil de 14 habitants supplémentaires par mobilisation d'un tiers du potentiel de densification disponible sur la base des dispositions réglementaires en vigueur. La zone à bâtir hors du périmètre de centre apparaissait donc comme étant légèrement sous-dimensionnée.

En juillet 2017, la DGTL a mis à disposition des communes une nouvelle plateforme de simulation du dimensionnement de la zone à bâtir.

Un premier PACom a ensuite été mis à l'enquête publique du 17 août au 15 septembre 2019. La Municipalité a alors exposé que la simulation du bilan des réserves établi en 2017 sur la base de la nouvelle plateforme cantonale aboutissait hors du périmètre compact à une capacité d'accueil de 149 habitants dans les réserves de la zone à bâtir et de 50 habitants supplémentaires par mobilisation d'un tiers du potentiel de densification disponible sur la base des dispositions réglementaires en vigueur. Cela représentait un surdimensionnement de 68 habitants et non plus un sous-dimensionnement comme précédemment.

Je relève que le SDT avait dûment validé le bilan des réserves au 24 mars 2015. Il ne pouvait, ultérieurement, imposer aux communes d'autres modes de calcul sur la base d'une nouvelle plateforme cantonale, d'autant plus que la Municipalité, lors de la publication de la nouvelle plateforme en 2017, avait déjà considérablement avancé dans la révision de son PACom. Un tel procédé est **arbitraire**. Ma cliente considère que le bilan des réserves au 24 mars 2015, dûment validé, lie la DGTL et fait foi.

Dans le cadre de cette première mise à l'enquête, la Municipalité a d'ailleurs relevé les problèmes posés par l'imposition d'une nouvelle méthodologie d'identification et de mesure des réserves si tardivement dans le processus de révision, et a rappelé par ailleurs que le surdimensionnement de la zone d'habitation de faible densité hors du périmètre compact était principalement liée à une sous-utilisation des droits à bâtir dans les biens-fonds déjà construits sur la base de la nouvelle méthode. Il restait très peu de biens-fonds libres de construction et potentiellement dézonables, plusieurs d'être eux ayant fait l'objet d'un permis de construire dans la mesure où ils étaient considérés conformes au futur PACom. Le dézonage n'était pas justifiable du point de vue de l'aménagement du territoire et impropre à atteindre les objectifs de redimensionnement. L'égalité de traitement était invoquée. On ne peut qu'adhérer à ces propos.

Sur cette base, la Municipalité avait décidé de maintenir la parcelle 432 intégralement en zone constructible dans le cadre de la première mise à l'enquête.

Ma cliente a dès lors été très étonnée de constater, sur la base de la seconde mise à l'enquête du PACom, quatre ans plus tard, que la Municipalité propose désormais de dézoner partiellement la partie nord de sa parcelle en zone de verdure. Une telle décision heurte au demeurant le sentiment de l'équité.

Certes, on comprend bien à la lecture du rapport 47 OAT que la DGTL impose ses vues à la Municipalité. Il sied toutefois de rappeler à la Municipalité qu'elle a l'opportunité de maintenir une parcelle en zone constructible malgré le préavis négatif de la DGTL si les conditions sont réunies pour ce faire, ce qui est manifestement le cas en l'espèce. Ma cliente regrette que la Municipalité, qui avait jusqu'ici tenu tête à la DGTL à juste titre, décide finalement d'abandonner la partie.

Ceci est d'autant plus grave que depuis la validation du bilan des réserves par le SDT en mars 2015, la Municipalité a accordé de nombreux permis de construire hors du périmètre du centre, considérant qu'il n'y avait pas lieu à une réduction de la zone à bâtir. La Municipalité a ainsi choisi d'appliquer de manière anticipée la future réglementation. Ma cliente est âgée et n'a malheureusement pas été en mesure de réaliser un projet dans ce laps de temps. L'aurait-elle fait qu'elle bénéficierait aujourd'hui indéniablement d'un permis de construire en force !

Ma cliente, constatant que des permis de construire étaient systématiquement octroyés aux propriétaires des parcelles sises hors centre, avait toutefois entamé des démarches en vue de vendre sa parcelle. C'est alors que ces démarches étaient déjà bien avancées qu'elle a été avisée

de la décision de la Municipalité de dézoner partiellement sa parcelle, ce qui remet tout en question.

Le principe de la bonne foi, ancré à l'art. 9 Cst, protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, notamment lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration et qu'il a pris sur cette base des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice. Lorsqu'il n'est pas possible d'obtenir le respect des assurances données, l'administré peut réclamer la réparation du préjudice qu'il a subi, la violation du principe de la bonne foi constituant dans un tel cas un acte illicite au sens de la responsabilité étatique. En l'état, ma mandante réserve tous ses droits.

Si la Municipalité n'entendait pas maintenir sa position de manière ferme vis-à-vis de la DGTL, elle avait tout loisir d'imposer une zone réservée dans l'attente de la validation de son PACom. Lors de la mise à l'enquête de 2019, il était déjà clair qu'un surdimensionnement de 68 habitants susciterait une réaction de la DGTL et malgré cela des permis ont continué à être accordés.

Vous l'aurez compris, ma cliente demande aujourd'hui à la Municipalité d'adopter une position ferme vis-à-vis de la DGTL et de maintenir une zone constructible sur l'intégralité de sa parcelle, à défaut de quoi elle subira une inégalité de traitement crasse et irréparable, les permis délivrés ne pouvant être retirés.

Au-delà de l'aspect choquant de ce retournement de situation, ma cliente ne comprend pas les chiffres invoqués dans le nouveau rapport 47 OAT.

En effet, il est désormais fait état, hors du périmètre compact, d'une capacité d'accueil de 199 habitants supplémentaires dans les réserves de la zone à bâtir (contre 149 lors de la première mise à l'enquête) et d'une capacité d'accueil de 112 habitants supplémentaires par mobilisation d'un tiers du potentiel de densification disponible sur la base des dispositions réglementaires en vigueur (contre 50 auparavant). La zone à bâtir hors du périmètre de centre est alors surdimensionnée de 172 habitants, contre 68 lors de la précédente mise à l'enquête. Le surdimensionnement a doublé !

Dans le rapport 47 OAT, la Municipalité indique soudainement que la plateforme mise à disposition des communes en 2017 « se fonde sur une nouvelle méthode d'estimation des réserves dans la zone à bâtir fondée sur la suppression du taux de saturation de 80 % attribué précédemment de manière uniforme à tous les biens-fonds et l'estimation, à la parcelle, du potentiel de densification des biens-fonds déjà construits ». Cela ne manque pas d'interpeller. En effet, la méthode d'estimation de 2017 avait déjà été appliquée lors de la première mise à l'enquête en 2019 et il n'avait aucunement été fait état à ce moment-là de ces correctifs. Le surdimensionnement, sur la base de la méthode d'estimation de 2017, était de 68 habitants.

Ma cliente se demande dès lors de manière légitime comment il est possible, sur la base de la même méthode de calcul, de passer de 68 à 172 habitants excédentaires. A notre sens, l'explication tient dans le fait que plusieurs permis ont été délivrés depuis 2019 et sont venus péjorer le calcul. Le rapport 47 OAT mentionne d'ailleurs expressément que « *les parcelles 465, 595, 1404, 1547 et 1548 ne sont pas discutées ici, car elles font l'objet d'un permis de construire et ont été présentées en tête de chapitre* ». Ma cliente note que la parcelle 428, qui était concernée par le surdimensionnement lors des discussions de l'année dernière, n'est pas concernée par une quelconque réduction. La parcelle 1404, mentionnée au chapitre précédent, a également « échappé » au surdimensionnement par le simple fait qu'un permis a été délivré il y a moins d'une année ! Il est choquant que la municipalité ait continué à délivrer des permis en lien avec des parcelles concernées par un dézonage partiel selon la DGTL.

De la même manière, la DGTL, en s'abstenant d'instaurer des zones réservées cantonales, alors qu'elle pouvait constater que des permis étaient délivrés s'agissant de parcelles à son sens concernées par un dézonage, n'a fait qu'entretenir cette inégalité de traitement.

Ma cliente invoque expressément l'inégalité de traitement. Il est évident qu'il ne peut être tenu compte dans le calcul du surdimensionnement des permis de construire délivrés à tort au préjudice des autres habitants de la Commune. Un tel procédé serait incontestablement arbitraire. Ma cliente conteste dès lors fermement les chiffres invoqués, tout comme la méthode de calcul d'ailleurs, s'agissant du surdimensionnement.

Au vu de ce qui précède, la parcelle de ma cliente doit être maintenue intégralement en zone à bâtir.

2. De l'absence d'impact de la parcelle 432 sur le bilan des réserves.

La Municipalité elle-même indique dans le rapport 47 OAT que selon la méthodologie cantonale, une parcelle dans cette configuration est considérée avec un pourcentage disponible de 0 % dans le bilan des réserves et qu'une réaffectation n'est alors pas nécessaire en termes de redimensionnement de la capacité d'accueil de la zone à bâtir.

Il est d'autant plus incompréhensible qu'une zone de verdure soit imposée dans ces circonstances, dès lors que la parcelle, si elle est maintenue intégralement en zone constructible, n'augmentera pas le bilan du nombre d'habitants en 2036 ! Il est arbitraire d'imposer à ma cliente une importante restriction de son droit à la propriété alors que la mesure prise n'a aucun impact sur le surdimensionnement, du propre aveu de l'autorité !

Le principe de la proportionnalité, qui s'applique dès lors qu'il y est question d'une restriction à un droit fondamental, est ici incontestablement violé. La DGTL et par extension la Municipalité qui l'a suivie présentement, va au-delà du mandat confié par le législateur en instaurant des mesures qui n'ont aucun effet sur le bilan des réserves et qui lèsent de manière disproportionnée les intérêts des citoyens concernés.

Ma cliente souhaite par ailleurs avoir accès à la « méthodologie » appliquée pour aboutir au pourcentage disponible de 0 %. Le rapport 47 OAT n'est pas clair à ce sujet.

3. De l'examen des critères justifiant un maintien intégral en zone constructible.

Indépendamment de la méthode de calcul du surdimensionnement, la parcelle de ma cliente réunit les critères fixés par la DGTL en vue d'un maintien intégral en zone à bâtir.

1. La parcelle est équipée. Elle comprend déjà une maison d'habitation (bâtiment ECA 496) sur sa partie sud.
2. Elle fait indéniablement partie d'un noyau largement bâti, compte tenu des nombreuses constructions sises à moins de 50m aux alentours.
3. La surface prévue en zone de verdure sur la base du PACom actuel doit être considérée comme étant une brèche dans le tissu bâti, au sens de la jurisprudence rendue en la matière. Il s'agit d'une surface qui n'est pas très étendue (950 m²) en plein milieu du territoire construit, avec lequel elle forme un tout urbanistique.
4. Elle n'est pas en frange de la zone à bâtir.
5. Comme le relève la municipalité, selon la méthodologie cantonale, une parcelle présentant une configuration comme celle de ma cliente (longue mais étroite, bordée à l'ouest par l'aire forestière, traversée par un chemin d'accès non déplaçable et une ligne à hauteur tension) est considérée avec un pourcentage disponible de 0 % dans le bilan des réserves.

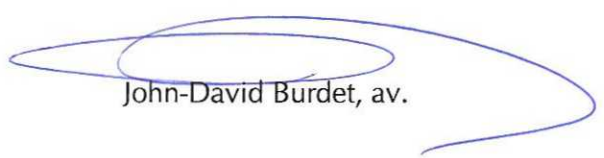
4. Synthèse et suite.

Au vu de ce qui précède, la parcelle de ma mandante doit être intégralement maintenue en zone à bâtir.

Cela étant, sans préjudice des moyens exposés ci-avant, je vous informe que ma mandante, pour être constructive, est ouverte à la discussion. Elle souhaite notamment aborder lors de la séance de conciliation à intervenir l'éventualité d'un positionnement différent d'une zone de verdure. Si une solution acceptable pour toutes les parties devait être trouvée, il pourrait être envisagé de lever l'opposition et éviter les procédures de recours qui devront être engagées.

Nous restons dès lors dans l'attente de propositions de dates pour une séance de conciliation.

Je vous prie de croire, Madame la Syndique, Madame, Messieurs les conseillers municipaux, à l'assurance de mes sentiments distingués.



John-David Burdet, av.

Annexe ment.

Annexe 7

va DVD



Monsieur
Jean-Frédéric Sierro
Chemin d'Esserton 31
1868 Collombey

Recommandé
Commune de Belmont
A l'int de Mme Schiesser
Route d'arnier 2
1092 Belmont

Collombey, le 03.07.2023

Concerne ; Opposition périmètre Pacom

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier du 30 mai 2023, je dois malheureusement vous faire part de mon opposition.

En étant propriétaire de la parcelle 366, j'ai déjà subi la déviation du Flonzel par de la décharge malveillante d'un ancien propriétaire de la parcelle 363.

Le Flonzel étant dévié, le ravinement c'est produit sur mon terrain jusqu'à former une gouille.

Lors de la dernière mensuration, l'adaptation du Flonzel m'a fait perdre quelques mètres carrés sur ma parcelle.

Cela étant, je ne désire plus être grevé de la sorte à cause d'une décharge illégale.

La parcelle se rétrécissant au sud, il serait fort dommageable que celle-ci ne devienne inconstructible.

Je vous invite à faire une visite in-situ pour vous rendre compte de la situation.

Par la présente je ne suis pas gêné par le concept louable d'une zone de protection, mais de son périmètre sur ma parcelle (traitillés bleu).

Dans l'attente de vos commentaires recevez Madame, Monsieur mes salutations les meilleures

Jean Frédéric Sierro



BELMONT
SUR LAUSANNE

Police des constructions et
Urbanisme

Direction de l'Urbanisme et des
Domaines

technique@belmont.ch



Plan d'affectation communal (PAcom)

Opposition du 3 juillet 2023

Je soussigné, Jean-Frédéric Sierro, déclare qu'à la suite de mon opposition du 3 juillet 2023 et après avoir pris connaissance du courrier du 6 septembre 2023 de la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne :

- ☒ je retire mon opposition.
- ☐ je maintiens mon opposition, mais renonce à une séance d'audition / conciliation.
- ☐ je demande une séance d'audition / conciliation.

(merci de cocher ce qui vous convient)

Nous vous remercions de nous retourner ce formulaire, dûment complété et signé, par retour de courriel à technique@belmont.ch ou par voie postale à : Administration communale, Direction de l'Urbanisme et des Domaines, route d'Arnier 2, 1092 Belmont-sur-Lausanne d'ici le 22 septembre 2023.

Lieu et date : Collombey, le 11 septembre 2023

Signature : Sierro



Municipalité de
Belmont-sur-Lausanne
Administration communale
Route d'Arnier 2
1092 Belmont-sur-Lausanne

RECOMMANDEE
Lausanne, le 29 juin 2023
GG/KM/MB
N/réf : 31-1-0

Belmont-sur-Lausanne - Plan d'affectation communal et le règlement y relatif
Enquête publique 12/23 du 3 juin au 2 juillet 2023

OPPOSITION

Madame la Syndique, Madame, Messieurs,

Pro Natura Vaud a pris connaissance du Plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement soumis à l'enquête publique et justifie son opposition comme suit.

Nous saluons l'effort de la Municipalité pour mettre en œuvre la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), ainsi que d'interdire les plantes néophytes envahissantes. Les dézonages sont en nombre modéré et réalisés de manière pertinente. Par exemple, des reclassements en zone verte sont réalisés aux abords des forêts et protégeront des secteurs d'intérêt faunistique ou floristique. Les exigences liées aux zones de protection de la nature sont bien réalisées et sont reportées dans le règlement, de même que les exigences liées aux TIBS et TIBP. Dans le rapport 47 OAT, l'étude qui justifie la protection de certaines parcelles du secteur Sallin-Chaffeises est celle de Clot et de Gmür (1995), qui est bien le document de référence. Nous espérons que ces exigences seront mises en œuvre avec la détermination nécessaire.

Pro Natura Vaud estime toutefois que la révision du PACom est en partie lacunaire en ce qui concerne la protection de l'environnement, compte tenu de la crise climatique et de la biodiversité en Suisse et en zone bâtie en particulier. La disparition de la biodiversité en ville entraîne le désintérêt de la collectivité pour celle-ci, et le dérèglement climatique diminue la qualité de vie. Les communes ont la compétence de freiner cette tendance en donnant aux aménagements extérieurs des fonctions biologiques¹. De plus, la protection du patrimoine végétal, des eaux et des sols contribue à la stabilisation du climat. Des changements modérés dans les pratiques de la construction et du jardinage/paysagisme peuvent apporter d'énormes bénéfices cumulés.

Pour aller au bout de la démarche entamée, nous demandons donc que des règles soient édictées concernant les points suivants.

Densification

Les droits à bâtir augmentent massivement dans la partie de la commune située dans le périmètre compact du PALM, mais le règlement n'empêche pas dans son principe un bétonnage étendu des parcelles (seul le besoin de réinfiltrer les eaux pluviales suppose qu'il y a une limite à l'imperméabilisation des sols). Nous demandons une protection des zones non destinées à la densification.

Végétation et plantations

Lors des travaux de construction la végétation pourrait souvent être partiellement ménagée ou élaguée ; préserver les essences indigènes en bordure de parcelle ; transplanter, au lieu d'abattre et remplacer, les arbres indigènes existants de taille modeste, pour une meilleure transition de végétalisation et une meilleure préservation du climat et de la biodiversité. La commune devrait exiger un plan de chantier préalable dans le cadre des demandes de permis de construire.

La plantation d'espèces indigènes de station, dont il existe un large choix, doit être prioritaire, et seulement un tiers des plants devrait être constitué de résineux ou d'essences exotiques. Les essences indigènes climatiques devraient être apparentées à nos essences indigènes et provenir de régions proches (notamment sud de la France, centre-nord de l'Italie, ou Adriatique) ². Il faut éviter de baser les choix sur de simples considérations d'offre commerciale et de préférence esthétique.

L'obligation de planter des arbres diminue en quantité par rapport au présent règlement. Elle passe d'un arbre pour 200 m² à un arbre pour 300 m². L'obligation actuelle d'un arbre pour 200 m² doit être maintenue.

L'interdiction de planter des arbres majeurs de plus de neuf mètres à plein développement doit être supprimée. Un choix judicieux des essences doit être guidé au contraire par l'espace disponible. Les grands arbres ont une grande valeur pour le paysage, le climat et la biodiversité ³.

Les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives doivent également faire l'objet d'une protection (les dispositions de la législation forestière demeurant réservées) ^{4,5}.

Le règlement stipule que 30% de la surface d'un toit au maximum peut être plate et que la végétalisation de cette surface est obligatoire si ce toit n'est pas accessible, ce qui implique que cette disposition n'aura pas d'effet. Il convient au contraire d'assurer une végétalisation des toitures plates, qui représentent une très grande surface cumulée.

Essences exotiques invasives

Les essences exotiques invasives doivent être éliminées de manière à ne pas être disséminées ailleurs ⁶.

Eléments d'intérêt paysager, climatique et de biodiversité

Eviter les murs et murets en béton et leur privilégier ceux en pierre ou à gabions, qui peuvent se recouvrir de végétation, et favorisent la biodiversité, la stabilisation du climat et l'esthétique (ils sont moins la cible des tagueurs) ³.

Eaux et sols

Eviter d'étanchéifier inutilement les surfaces dans les extérieurs des bâtiments : sur les surfaces carrossables privilégier des pavés filtrants ou, mieux encore, des grilles-gazon minérales ; proscrire les surfaces tout minéral et les bâches en plastique sur les plantations, car elles créent des îlots de chaleur, empêchent les fonctions naturelles du sol, surchargent le dispositif d'évacuation des eaux, et polluent le sol et les eaux sur le long terme ⁷.

Protection des oiseaux

Un choix approprié de surface et de qualité des vitrages réduirait la très forte mortalité d'oiseaux. Il convient de choisir des verres opaques, nervurés, teintés, faiblement réfléchissants, fenêtres à croisillons, surfaces inclinées, etc., et des balcons en serrurerie pour les constructions nouvelles ou lors de remplacement de baies vitrées ⁸.

Petite faune

Pour accomplir leur cycle de vie, les animaux ont besoin de se déplacer. Ménager des passages sous les clôtures entre parcelles contiguës et éviter les pièges mortels pour la petite faune ^{9,10,11}.

Pollution lumineuse

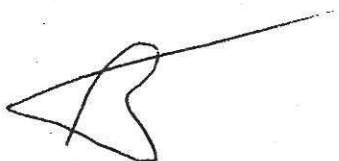
Limiter la pollution lumineuse, qui entraîne une forte mortalité d'insectes conduisant à un effondrement de la chaîne alimentaire : éclairage de balisage, avec une température de couleur modérée (2700 K) et une puissance modérée ^{12,13,14}.

Toutes ces mesures devraient être garanties et faire partie intégrante des projets de construction.

Conclusion

Pro Natura Vaud, représentant aussi Pro Natura – Ligue suisse pour la protection de la nature, forme opposition au PACom et son règlement tels qu'ils figurent dans le dossier d'enquête. Cette opposition est fondée sur les lois et règlements qui protègent la faune et l'environnement (LPN, LPrPNP, LChP, LFaune).

En vous remerciant de verser la présente au dossier d'enquête, nous vous prions d'agréer, Madame la Syndique, Madame, Messieurs, nos salutations respectueuses.



René Tanner
Vice-Président

Pro Natura Vaud



Michel Bongard
Secrétaire général

Copie par courriel à la DGE-BIODIV

1. <https://www.vd.ch/themes/environnement/biodiversite-et-paysage/boite-a-outils-pour-les-communes>
2. <https://nplusp.ch/wp-content/uploads/2022/01/Pellet-et-al.-2021a-Bulletin-SVSN.pdf>
3. OFEV : Biodiversité et qualité paysagère en zone bâtie concernant les compensations écologiques
4. www.vd.ch/themes/environnement/biodiversite-et-paysage/arbres-et-haies
5. www.birdlife.ch/sites/default/files/documents/Aide_pratique_arbres_arbustes.pdf
6. https://www.vs.ch/documents/408590/415579/2302_26+Manuel+de+gestion+des+néophytes+envahissantes.pdf/f54db957-1e1e-c702-5b31-506e84a13417?t=1593070006918
7. www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/espace-environnement/indicateurs-environnement/tous-les-indicateurs/etat-environnement/impermeabilisation-sol.html
8. <http://vogelglas.vogelwarte.ch>
9. www.protection-animaux.com/publications/animaux_sauvages/infothek/mb_pieges_jardin.pdf
10. www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Hautstür_v2013_f.pdf
11. www.pronatura.ch/fr/barrieres-et-pieges-dans-lespace-urbain
12. www.bafu.admin.ch/bafu/fr/home/themes/electrosmog/publications-etudes/publications/empfehlungen-zur-vermeidung-von-lichtemissionen.html
13. www.darksky.ch/dss/fr/a-savoir/la-lumière
14. <https://www.sia.ch/fr/services/articles-contributions/detail/article/la-nouvelle-norme-sia-491>

Stéphane Gabella
Ch du Pâquis 6
1092 Belmont/Lausanne
+41 79 383 84 00
stephane.gabella@gmail.com



Municipalité de Belmont
Route d'Arnier 2
1092 Belmont-sur-Lausanne

le 30 juin 2023,

Opposition au règlement au plan d'affectation communal et son règlement

Bonjour,

Par ce courrier je fais par de mes oppositions et remarques concernant le futur règlement des construction mis à l'enquête publique.

Point 1 – Opposition - Pourcentage des toitures plates :

Dans l'article 3.11, il y est mentionné « 30 % de la surface de toiture (vue en plan) peut être plate ou posséder une pente plus faible que celles définies à l'alinéa ». De ce fait, le reste des toitures soit au minimum 70% doivent avoir une pente entre leur pente étant comprise entre 25 % et 100 % (14 ° et 45 °).

En 2023, les concitoyens et les communes doivent être conscients du réchauffement climatique et des actions écologiques à mettre en place pour le réduire.

Une toiture plate végétalisée dispose de nombreux avantages écologiques qu'une toiture en pente conventionnel ne permet pas. De ce fait, par ce courriel, je m'oppose à ce que seulement 30% de la surface de toiture puisse être plate ou posséder une faible pente et je recommande que cela soit autorisé à 100 % pour les raisons suivantes :

- Les toitures plates font office de bassin de rétention d'eau et une réduction de la charge sur les canalisation d'eau claire en absorbant puis relâchant progressivement l'eau en cas de fortes précipitations.
- Amélioration de la biodiversité et augmentation du nombre de pollinisateurs. Les toitures plates sont d'excellent lieu de vie pour différents insectes.
- Meilleur rendement pour les panneaux photovoltaïque. Ces panneaux perdent de leur performance lorsqu'ils sont a des température élevées comme sur des toitures en pente. Les toitures végétalisés permettent d'assurer une température plus faible et une orientation idéale. Le rendement des panneaux se voient de ce fait fortement amélioré et qui est de ce fait une pertinence écologique.

De plus, en autorisant uniquement 30% de toiture plate, la question esthétique n'est en loin pas réglée, car le règlement laisse l'opportunité d'installer toutes les techniques sur cette surface sans mentionner de contrainte. Une toiture en pente n'est non plus pas synonyme de

De ce fait, je recommande l'autorisation des toits plats avec par exemple certaines contraintes permettant une intégration esthétique et écologique :

- Les techniques disposés sur les toitures doivent être étudiés et réalisés de manière qualitative et esthétique. Si nécessaire des capotages peuvent être exigés si ces techniques sont visibles par le voisinage.
- La hauteur de ces techniques peut être réglementée
- Aucune contrainte n'est émise pour les 30 premiers pourcent de toiture plate comme la proposition actuelle. En revanche, toute surface complémentaire doit être obligatoirement végétalisée.
- Autorisation des toitures plates avec une hauteur maximale réduite par rapport à une toiture en pente. Exemple 7mètre pour les toitures plates. Le voisinage préférera probablement une toiture plate à une hauteur moindre qu'une toiture en pente.

Je précise que cette proposition n'interdira pas de réaliser des toitures en pente conventionnelles, mais laissera l'opportunité à ceux qui souhaitent réaliser des toitures plates plus écologiques de le faire.

La commune de Belmont ayant mandaté Urbaplan commune mandataire urbaniste, bureau de grande qualité qui prône les consciences écologiques, je recommanderai que son directeur associé Igor Andersen puisse transmettre au conseil communal lors du préavis sa position sur la pertinence écologique de disposer des toitures plates végétalisées en lieu et place des toitures plates à tuiles.

Si ces toitures plates sont autorisées, je suis convaincu que les générations futures nous remercieront d'avoir autorisé des systèmes constructifs plus propices à l'écologie.

A l'inverse si il n'y a pas de modification à ce sujet, je regretterai fortement que la commune de Belmont n'ait pas conscience des implications écologiques de son règlement qui sera en force durant probablement les 15 prochaines années. Il ne sert à rien de mentionner d'avoir des volontés écologiques si en parallèle on contraint à sa population à pouvoir réaliser uniquement 30 % de toiture plates.

Point 2 – Opposition - Précision à apporter sur le calcul de la hauteur des prolongements habitables

Dans l'article 22.8, il y est mentionné que les prolongements habitables accolés au bâtiment ne dépassent pas 4m de hauteur hors tout par rapport à l'altitude moyenne.

Ce principe de ne pas les prendre en compte est très judicieux et pertinent et je félicite la municipalité d'avoir proposé ce point. Cela permet d'y rajouter un prolongement habitable sur les maisons existantes sans remettre en question la hauteur du fait du bâtiment principal étant donné que le calcul de la hauteur n'est pas remis en question avec cette nouvelle prolongation.

En revanche pour éviter une mauvaise interprétation, il serait judicieux de confirmer comment se calcule la hauteur de ces prolongements habitables. Selon schéma annexé en dernière page, son niveau de référence reprend celui du bâtiment principal et il n'est pas recalculé son propre niveau de référence par l'altitude moyenne des quatre angles du prolongements habitables. Ce point devrait être confirmé dans un article et pas uniquement déduit par le schéma en dernière page.

De plus, il n'est pas préciser si cette distance de 6m (à l'intérieur d'une parcelle) est aussi en vigueur avec une construction dont la hauteur ne dépasse pas les 4 mètres. Ce principe me paraîtrait aussi cohérent.

Point 3 – Remarque – Transparence sur les échanges avec la CCU

Dans le document « information municipale », il y est mentionné des modifications ont été apportées au règlement en concertation avec la commission consultative d'urbanisme (CCU) et une commission dédiée, toutes deux issues du Conseil communal. Pour une transparence envers les habitants et le conseil communal, je pense qu'il serait appréciable que la municipalité soit plus précise sur les dates de ces consultations lors de son préavis au conseil communal et indiquer si ce nouveau règlement a été présenté à ces commissions.

Dans le cas où elle ne souhaiterait pas mentionner les dates, je souhaiterais qu'elle qu'elle évite de mettre en avant ces consultations comme elle l'a fait lors de la séance de présentation au public.

Fin du point N°3

En espérant que mon opposition apportera une aide cohérente à la municipalité et au conseil communal dans l'établissement final du règlement qui sera en vigueur pour de nombreuses années.

Cordialement



Gilles Pirat
Ch. du Plan 2A
1092 BELMONT



Belmont, le 1^{er} juillet 2023

Municipalité de Belmont
Administration communale
Rte d'Arnier
1092 BELMONT

**Opposition au règlement au plan d'affectation communal et son règlement (PAcom)
Opposition concernant le pourcentage des toitures plates**

Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Dans l'article 3.11, il y est mentionné « 30% de la surface de toiture (vue en plan) peut être plate ou posséder une pente plus faible que celles définies à l'alinéa 1 ». De ce fait, le reste des toitures soit au minimum 70% doivent avoir une pente comprise entre 25% et 100% (14° et 45°).

Par ce courrier, je m'oppose à ce que seulement 30% de la surface de toiture puisse être plate ou posséder une faible pente et recommande qu'il soit autorisé 100 % de la surface. Une toiture plate végétalisée dispose de nombreux avantages qu'une toiture en pente conventionnelle ne permet pas :

- Les toitures plates font office de bassin de rétention d'eau et une réduction de la charge sur les canalisations d'eau claire en absorbant puis relâchant progressivement l'eau en cas de fortes précipitations.
- Amélioration de la biodiversité et augmentation du nombre de pollinisateurs. Les toitures plates sont d'excellent lieu de vie pour différents insectes.
- Participation à l'isolation thermique du bâtiment.
- Meilleur rendement pour les panneaux photovoltaïques, car meilleure orientation.

En autorisant uniquement 30% de toiture plate, la question de l'esthétique, de l'intégration urbaine et de la qualité architecturale n'est pas plus garantie qu'avec des toits en pentes. Le règlement laisse l'opportunité d'installer toutes les techniques sur cette surface de 30% sans mentionner de contraintes telles que :

- Intégrer les installations techniques de manière avantageuse pour le voisinage (bruit, esthétique, ...)
- Définir la hauteur de ces installations techniques
- Autoriser des toitures plates avec une hauteur maximale réduite par rapport à une toiture en pente.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ces lignes et vous prie d'agréer, Madame la Syndique, Mesdames et Messieurs les Municipaux, mes respectueuses salutations.

Gilles Pirat

WilhelmGilliéron

AVOCATS

**RECOMMANDE**

Municipalité de Belmont-sur-Lausanne
Administration communale
Rte d'Arnier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

Lausanne, le 30 juin 2023

EBO/LWY - 13707

Plan d'affectation communal de la commune de Belmont-sur-Lausanne
Parcelle n°12 – propriété de M. Philippe Dreyer et de Mme Christine Aubry

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, agissant au nom et pour le compte de M. Philippe Dreyer et de Mme Christine Aubry selon procuration ci-jointe (pièce 1), propriétaires de la parcelle n°12 de la Commune de Belmont-sur-Lausanne, je fais suite à votre courrier du 28 juin dernier (pièce 2) dont je vous remercie.

Le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire soumis à l'enquête publique prévoit à son art. 3.5. que *"la distance entre un bâtiment et la limite de la parcelle est de 6 m au minimum (cf. Figure p. 73). Les distances se mesurent conformément à l'article 21.10"*.

Le Rapport 47 OAT prévoit au chapitre 12 intitulé "zone de protection de la nature et du paysage 2 17 LAT" que cette zone est inconstructible sur un espace dont la largeur a été définie comme étant de 8.5 m de part et d'autre du domaine public des eaux pour le cours du Flonzel et ses affluents dans la partie située en aval de l'autoroute.

A la lecture de ces dispositions, il ne ressort pas clairement si la limite de 6m de distance aux limites vient s'ajouter à la zone inconstructible de 8.5m de large ou s'il est en réalité englobé dans cette zone. Dans le cas où les 6m viendraient s'ajouter aux 8.5m, cela constituerait une moins-value pour la parcelle, qui devra être compensée financièrement.

Votre courrier du 28 juin dernier n'est également pas explicite à ce sujet.

Dès lors, mes mandants se voient contraints de requérir des précisions sur ce point afin de préserver leurs possibilités de construction à venir, en ce sens que vous leur précisiez que tant la distance aux limites de 6m de l'art. 3.5 du Règlement que la distance de 8.5m de zone inconstructible de protection de la nature et du paysage 2 sont calculées à compter de la limite de parcelle, le long du cours d'eau du Flonzel (selon dessin ci-joint en pièce 3) et non à partir de la zone d'affectation.

Subsidiairement, le présent courrier vaut opposition au Plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique jusqu'au 2 juillet 2023.

Vous remerciant par avance de la suite donnée à la présente, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération respectueuse.


Ema Bolomey, av.
ebolomey@wg-avocats.ch

Annexes:

1. Procuration conférée à Me Ema Bolomey
2. Courrier du 28 juin 2023 de la Municipalité
3. Dessin des limites



RECOMMANDE

Municipalité de Belmont-sur-Lausanne
Administration communale
Rte d'Arnier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

Lausanne, le 30 juin 2023

EBO/LWY - 13707

Plan d'affectation communal de la commune de Belmont-sur-Lausanne
Parcelle n°12 – propriété de M. Philippe Dreyer et de Mme Christine Aubry

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, agissant au nom et pour le compte de M. Philippe Dreyer et de Mme Christine Aubry selon procuration ci-jointe (pièce 1), propriétaires de la parcelle n°12 de la Commune de Belmont-sur-Lausanne, je fais suite à votre courrier du 28 juin dernier (pièce 2) dont je vous remercie.

Le Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire soumis à l'enquête publique prévoit à son art. 3.5. que *"la distance entre un bâtiment et la limite de la parcelle est de 6 m au minimum (cf. Figure p. 73). Les distances se mesurent conformément à l'article 21.10"*.

Le Rapport 47 OAT prévoit au chapitre 12 intitulé "zone de protection de la nature et du paysage 2 17 LAT" que cette zone est inconstructible sur un espace dont la largeur a été définie comme étant de 8.5 m de part et d'autre du domaine public des eaux pour le cours du Flonzel et ses affluents dans la partie située en aval de l'autoroute.

A la lecture de ces dispositions, il ne ressort pas clairement si la limite de 6m de distance aux limites vient s'ajouter à la zone inconstructible de 8.5m de large ou s'il est en réalité englobé dans cette zone. Dans le cas où les 6m viendraient s'ajouter aux 8.5m, cela constituerait une moins-value pour la parcelle, qui devra être compensée financièrement.

Votre courrier du 28 juin dernier n'est également pas explicite à ce sujet.

Dès lors, mes mandants se voient contraints de requérir des précisions sur ce point afin de préserver leurs possibilités de construction à venir, en ce sens que vous leur précisiez que tant la distance aux limites de 6m de l'art. 3.5 du Règlement que la distance de 8.5m de zone inconstructible de protection de la nature et du paysage 2 sont calculées à compter de la limite de parcelle, le long du cours d'eau du Flonzel (selon dessin ci-joint en pièce 3) et non à partir de la zone d'affectation.

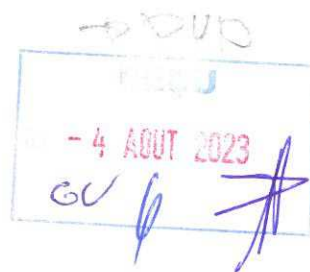
Subsidiairement, le présent courrier vaut opposition au Plan d'affectation communal soumis à l'enquête publique jusqu'au 2 juillet 2023.

Vous remerciant par avance de la suite donnée à la présente, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération respectueuse.


Ema Bolomey, av.
ebolomey@wg-avocats.ch

Annexes:

1. Procuration conférée à Me Ema Bolomey
2. Courrier du 28 juin 2023 de la Municipalité
3. Dessin des limites



RECOMMANDE

Municipalité de Belmont-sur-Lausanne
Administration communale
Rte d'Arnier 2
Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

Lausanne, le 3 août 2023

EBO/LWY - 13707

**Plan d'affectation communal de la commune de Belmont-sur-Lausanne
Parcelle n°12 – propriété de M. Philippe Dreyer et de Mme Christine Aubry**

Mesdames, Messieurs les Municipaux,

Par la présente, agissant au nom et pour le compte de M. Philippe Dreyer et de Mme Christine Aubry, propriétaires de la parcelle n°12 de la Commune de Belmont-sur-Lausanne, je fais suite à vos courriers du 28 juin et du 27 juillet 2023 dont je vous remercie.

Ces derniers répondant aux attentes de mes mandants, je vous informe du retrait de leur opposition au plan d'affectation communal du 30 juin dernier.

Vous remerciant par avance de la suite donnée à la présente, je vous prie de croire, Mesdames, Messieurs les Municipaux, à l'assurance de ma considération respectueuse.

Ema Bolomey, av.
ebolomey@wg-avocats.ch

Christine et Denis DESSOULAVY
Tél. 079 332 33 34.

18 chemin de la Cure



1092 BELMONT
dessoulavy@darci.ch

ENQUETE PUBLIQUE POUR LE PLAN D'AFFECTATION (PAcom)
03 juin au 02 juillet 2023.

*Dans la cadre de la possibilité laissée aux administrés de se prononcer sur cette enquête afin de favoriser des aménagements de qualité sur la commune, nous formulons les remarques participatives citoyennes suivantes :
(ces réflexions se veulent avant tout constructives pour être étudiées par la Municipalité et la CCU.)*

**ECHANGE DE 123 M2 DE TERRAIN DE BIEN PUBLIC AVEC
LES PROPRIETAIRES DE LA PARCELLE 274.**

Avant de dézoner 123 m2 de terrain (en échange de surface) entre bien privé et public, il y aurait lieu d'établir un **projet d'élargissement afin de déterminer valablement son assiette.**

Il sera remarqué que cette surface d'échange pourrait être augmentée pour permettre de **replanter la haie existante** pour **cacher le long mur** de soutènement à construire et permettant aussi **une toilette cadastrale** au bas de la parcelle.

Le plan cite un élargissement routier **s'arrêtant à la parcelle 274** alors que la parcelle 275 sera également affectée. **Le déclassement d'une part de cette parcelle en zone public devrait être mentionné sur le plan d'affectation.**

En regard aux difficultés de circulation connues depuis des années sur ce tronçon, les citoyens doivent pouvoir juger de l'opportunité de cet échange **dans le cadre d'un projet définissant les mesures routières envisagées.**

A première vue s'il s'agirait simplement de la prolongation du trottoir du haut du chemin de la Cure avec bordure en dévers permettant aux automobilistes de l'emprunter.

Ce projet ne résoudra en aucun cas **les facteurs accidentogènes** de cette section de chaussée, et même les augmentera par la possibilité aux véhicules de se croiser sur un espace réservé lors de la présence de piétons.

Cela occasionnera aussi le risque **d'une augmentation de la vitesse** des véhicules sur ce tronçon de plus de 100 km/h !

Avant cet échange le service de la sécurité routière devrait prendre position sur un tel projet (ex. déplacement de personnes sur chaises roulantes) afin que l'assiette de cet échange avec un propriétaire privé **soit valablement définie.**

Selon l'option d'élargissement qui sera retenu pour cette chaussée il sera remarqué que cela pourrait **favoriser le transfert de véhicules de chantier** par le Bourg dans l'hypothèse où les travaux autoroutiers seraient réalisés !

Le statu quo actuel devrait donc être maintenu.

La réalisation de cet élargissement, en regard à la forte déclivité des parcelles 274 et 275 nécessitera en outre **la construction onéreuse d'un mur d'~ 3 à ~5m de hauteur** (yc fondations) ceci sur environ **~100m de longueur.**

Un garde-corps bien monotone sur cette longueur avec un mur de + de 2 m de haut. hors sol devrait être construit !

Du point de vue de la biodiversité la suppression de la haie **sur ~60m est évidemment très regrettable.**

La construction de ce mur aura aussi comme conséquence de **condamner l'érable plane** sis sur la parcelle 275 en raison de la proximité de ses racines.

*Ces remarques justifient les réflexions formulées dans la "proposition participative citoyenne" en page 2 ceci dans le but que **soit valablement déterminée la surface d'échange de terrains.***

ECHANGE DE TERRAIN POUR ELARGISSEMENT DU CHEMIN BLESSONEY

PROPOSITION PARTICIPATIVE CITOYENNE

S'il est évident qu'actuellement la sécurité des piétons sur la section de chemin du Blessoney devant les parcelles 274 et 275 n'est absolument pas garantie il y a lieu de trouver une solution pour y remédier.

*La sécurité des piétons par rapport aux véhicules pourraient se résoudre **en dissociant** ces mouvements.*

*Sur l'assiette actuelle de cette section de chaussée il y aurait lieu de **laisser seule la circulation automobiles** ceci en conservant la section de mur de soutènement existant à cet endroit de ~125cm hors terre.*

*En extension, à **moindre frais**, un cheminement piétonnier sécurisé pourrait être mis en œuvre.*

Sa réalisation pourrait ainsi se faire sur des poteaux (donc des appuis localisés) ancrés dans le terrain avec une structure et un "tablier" de préférence en bois ajouré permettant l'écoulement des eaux (ou en béton).

En direction du Sud, > pente du terrain, un simple treillis formant garde-corps pourrait être mis en œuvre.

Pour rompre la monotonie de de cet aménagement sur ~125ml de longueur et afin de reconstituer le biotope existant pour les insectes et oiseaux une haie pourrait être replantée contre ce garde-corps.

Une autre solution, plus regrettable serait de rehausser le mur de soutènement qui aurait alors une hauteur de l'ordre de 4,00ml (yc sa fondation) !

*Ce cheminement deviendrait bien monotone et aurait aussi **un impact visuel important dans le paysage**.*

L'accès piétonniers pour les parcelles 274 et 275 pourrait être commun serpentant le long de la pente pour donner accès à la garderie et aux nouveaux logements.

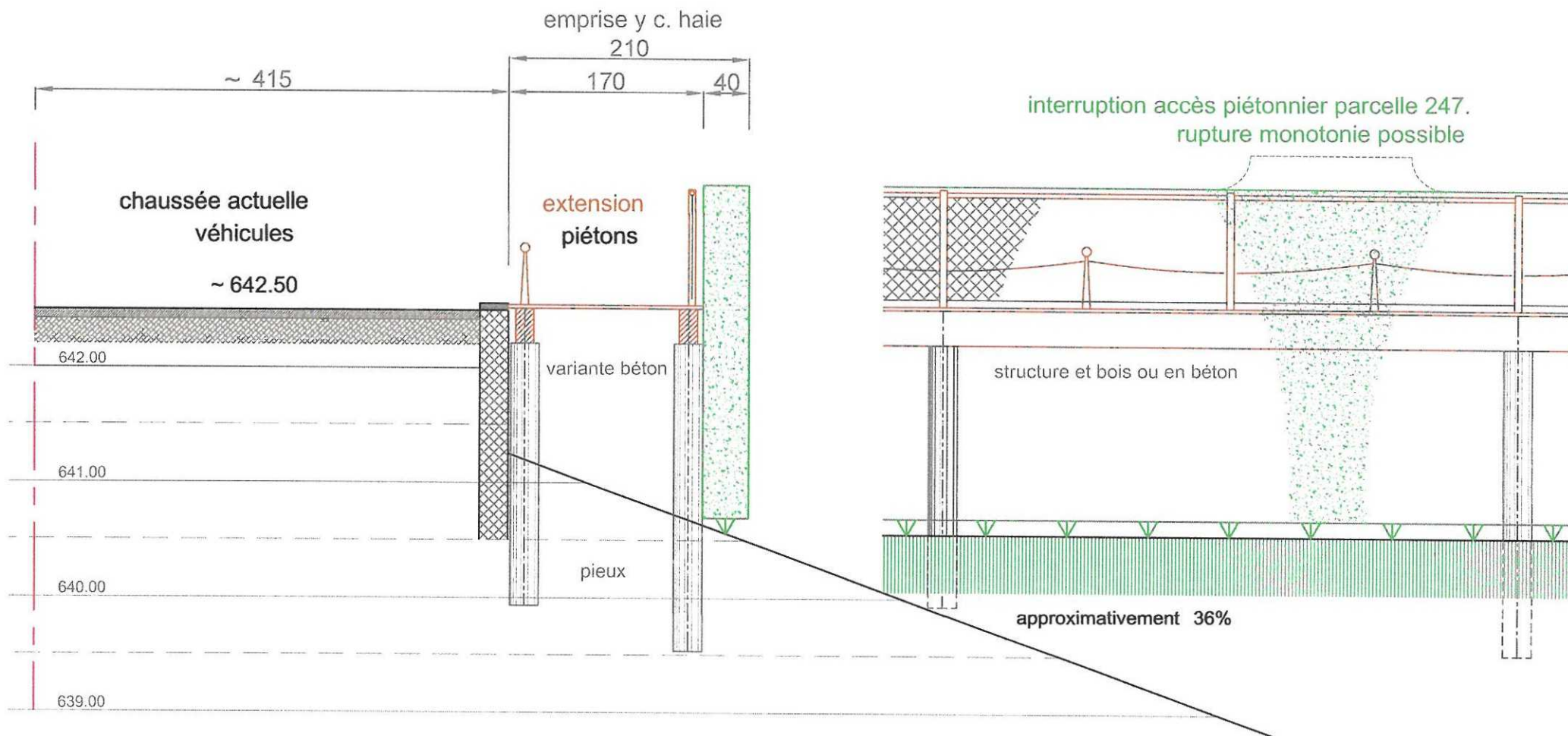
*Cela permettrait d'assurer **un accès plus agréable et sécurisé** pour les familles habitant le haut de la commune ceci en évitant l'escalier des Cancoires.*

*Le long de la pente entre le cheminement **quelques plantations d'observations et d'activités** pour les enfants (partiellement autogérées) pourraient favoriser leur apprentissage (cf modèles éducatifs reconnus).*

De préférence il y aurait lieu de débiter ce cheminement à mi pente dans la pente de l'accès au parking public.

Cette réalisation aurait donc également l'avantage faciliter les accès des nouveaux habitants en direction du Bourg et de ne point affecter les racines de l'érable plane sis sur la parcelle 275.

Belmont, le 02 juillet 2023.



PROPOSITION D'ELARGISSEMENT DE LA CHAUSSEE

séparation des circulations automobiles et piétons

DD / Belmont, le 29 juin 2023

échelle 1 / 50ème

REGLEMENT SUR LES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Gabarit des bâtiments

A l'analyse de cette nouvelle version de règlement sur les constructions il appert que son contenu **ne prend pas en compte la configuration de parcelles fortement en pente** comme en témoigne celle de l'escalier des Cancoires,

Le dessin stipulant les gabarits autorisables a trait à une pente de 11,8% et ne tient pas compte de **parcelles avec une pente de + de 35%** ce qui peut permettre finalement d'obtenir en façade Sud un gabarit de **3 niveaux + combles**.

S'il y a évidemment lieu de garantir les droits à bâtir de chaque propriétaire (ceci dans la mesure des contraintes parcellaires) cela ne doit pas se faire **au détriment d'une mauvaise intégration** dans le site.

L'exemple du 6-8 (2 entrées - même bâtiment) du chemin du Signal qui se développe hors sol en haut de crête (très visible depuis l'aval) **prouve la pertinence de cette observation**.



①



②



③

① façade comportant finalement 3 niveaux + combles / bâtiment non intégré au site.

② sous-sol finalement totalement dégagé en façade.

③ gabarit permettant 2 entrées avec remblayage du talus en partie amont.

L'urbanisme doit impérativement tenir compte de la déclivité des terrains à aménager au risque d'annihiler la valeur du contenu d'autres articles du règlement.

Les caractéristiques de la parcelle 274 contraindront les concepteurs à donner un accès depuis ce qui pourrait paraître être un sous-sol mais **qui en partie deviendrait surface habitable** ceci pour y aménager l'entrée des logements.

La qualité de l'intégration volumétrique des bâtiments devrait aussi faire l'objet d'une attention toute particulière.

Proposition :

Dans les cas où la déclivité du terrain dépasse (par exemple 30 ou 35%) nos autorités devraient pouvoir déroger à l'indice IUS afin de mieux utiliser la configuration de la parcelle, la rendre mieux habitable, au moyen de constructions s'adossant à la pente comme c'est par exemple le cas du bâtiment construit sur la parcelle 272.

L'habitabilité des espaces sur ce type de parcelles serait grandement améliorée.

Au minimum une dérogation au COS comme au 30% de toitures plates de toitures plates serait à envisager.

Cette observation est évidemment d'autant plus pertinente pour la parcelle 274 dont les accès (sauf depuis la route des Monts-de-Lavaux) sont très difficiles.

Il est nécessaire de favoriser l'habitabilité des bâtiments à construire sans contraintes inappropriées de règlements.

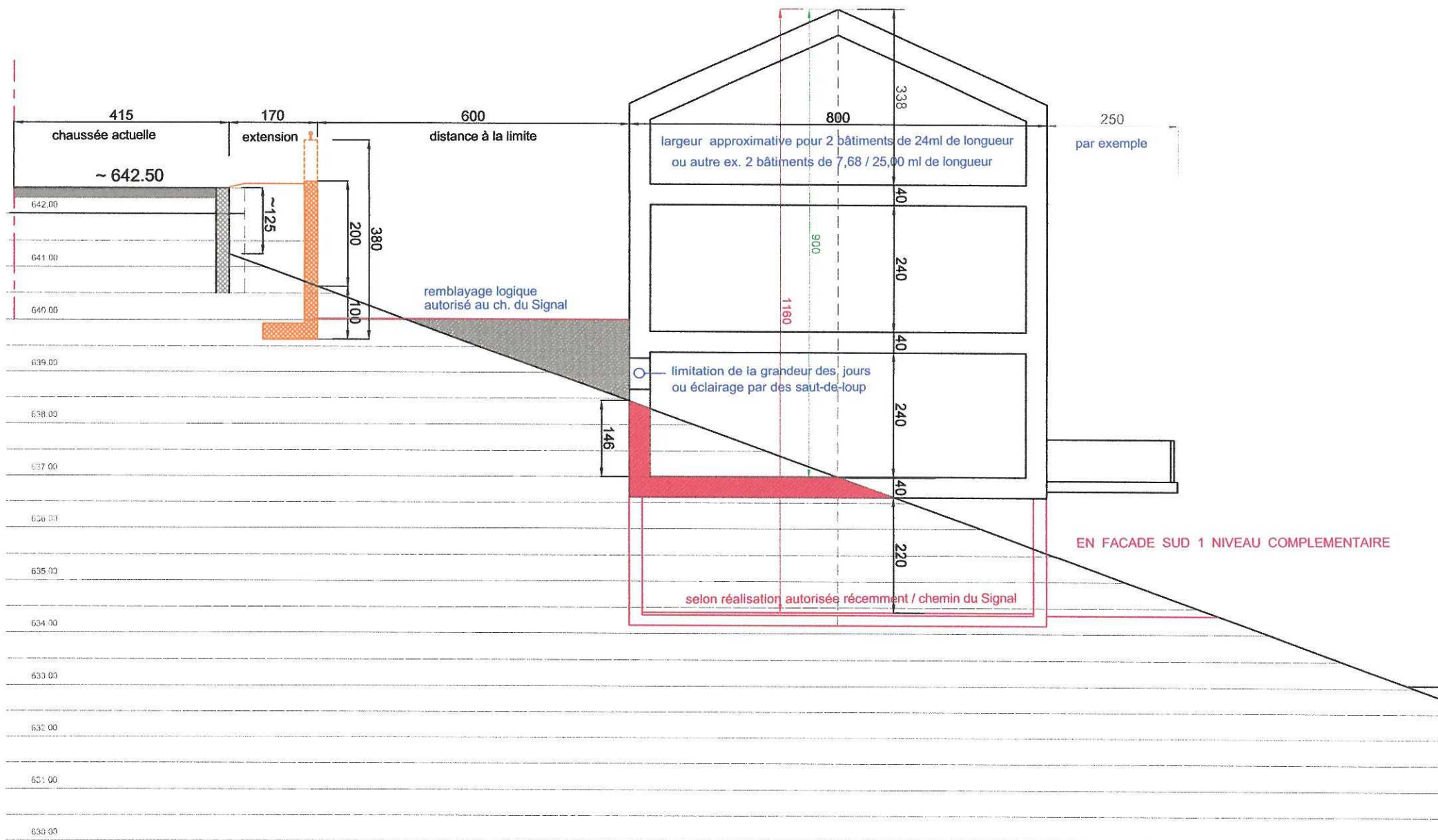
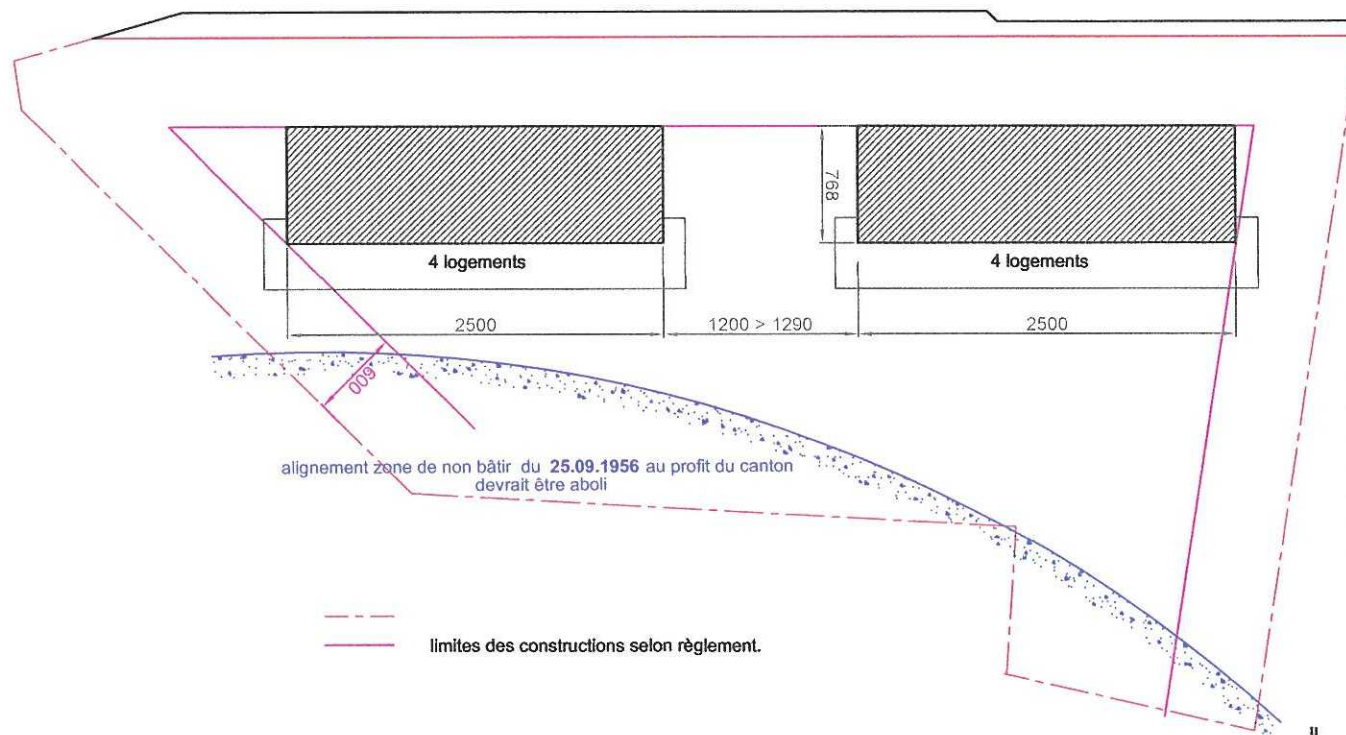


ILLUSTRATION DE CE QUE POURRAIT ETRE AUTORISE SELON LE NOUVEAU PLAN D'AFFECTATION

COUPE SCHEMATIQUE DE GABARIT

INCIDENCE EN TENANT COMPTE DE LA DECLIVITE DU TERRAIN



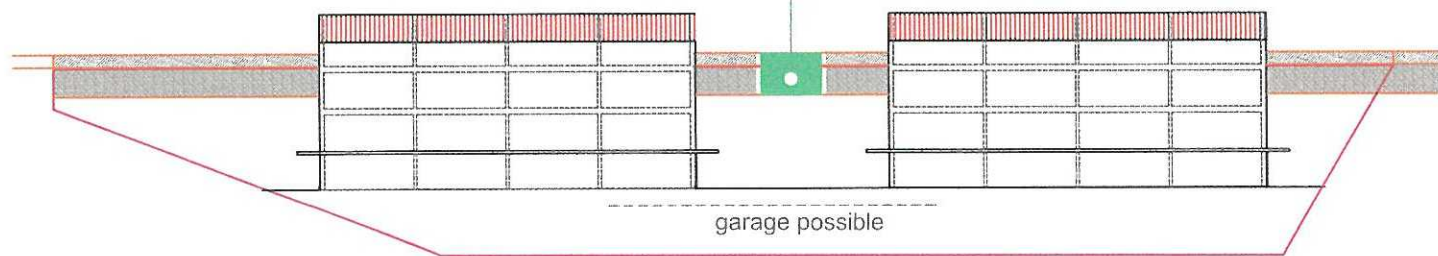
VOLUMETRIE ENVISAGEABLE, POSSIBLE SELON LE NOUVEAU REGLEMENT

~ 2688 m² = surface de parcelle calculée sur la base du plan "échange de terrain".
 COS coefficient d'occupation du sol 2688 m² ./. 7 = 384 m² surface cadastrale.
 IUS 0,625 indice d'utilisation du sol 2688 m² x 0,625 = 1680 m² de plancher.
 Distance entre bâtiments sur la même parcelle 12,00 ml.
 Longueur maximum des façades 25,00 ml.
 Distance aux limites 6,00ml.

- la profondeur des bâtiments pour 50ml de façades serait de 7,68 m².
- chacun des bâtiments aurait donc une surface cadastrale de 192 m².
- 4 logements de surface cadastrale moyenne d'~ 48 m² pourrait y être construits.
- correspondant pour 2 niveaux + combles à ~ 144 m².
- la construction d'un s-sol pourrait être totalement ou partiellement autorisée.
- en amont un remblayage du terrain naturel se fera logiquement d'ito ch. du Signal.
- ainsi les jours côté nord ne pourront se faire que par des saut-de-loup !
- les accès aux logements seront difficiles depuis le N, impossibles depuis l'E et l'O.
- le niveau de "faux sous-sol" généré servira logiquement d'accès aux logements.
- ainsi une part de ce niveau sera à considérer comme surface habitable.
- l'impact du soutènement pour l'élargissement du ch. du Blessonay sera importante

Une réflexion devrait être faite sur l'impact d'une telle opportunité de construire dans ce quartier composé de bâtiments plus petits en raison la taille des parcelles.

intérêt de retrouver de la végétation / haie charmille cachant le bétonnage de soutiens de la chaussée
 avec une assiette d'échange de terrain supérieure à 123 m²

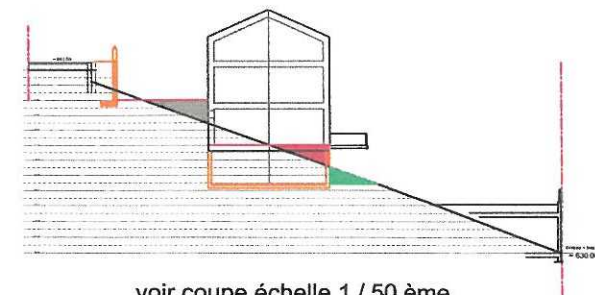


escalier des Cancoires

parcelle 274

parcelle 275

échelle 1 / 200 ème



voir coupe échelle 1 / 50 ème

Longueur des façades

Fixer une longueur de façade de 25 ml alors que l'ancien plan laissait cette distance à l'approbation de la Municipalité **ne tient point compte de la nature spécifique** de chaque quartier de la Commune et à la forme des parcelles.

Dans le quartier de villas concerné il y a lieu de **rechercher une certaine harmonie** en regard à la grandeur des parcelles le composant et par là des bâtiments qui sont ou pourront être construits.

Pour la parcelle 274, cette nouvelle réglementation permettrait de réaliser **2 barres de constructions de 25ml** de longueur dans un gabarit de **3 niveaux ½** (selon ce qui a été autorisé au ch. du Signal).

Ceci est en contradiction avec le gabarit de 2 ½ niv défini dans le nouveau règlement ceci avec faible pente de terrain.

L'impact visuel de telles constructions **est importante** à l'entrée de la localité. de la localité en bordure de la route des Monts-de-Lavaux.

Proposition :

Une réglementation d'une longueur de bâtiments de 25ml ne devrait pas entrer en ligne de compte. L'ancien règlement laisse plus de latitude à la Municipalité pour juger de la validité d'un projet soumis à l'enquête.

*Moyennant l'avis de professionnels intéressés à l'intégration de nouveaux projets dans le site, la Municipalité pourrait ainsi garder une certaine autonomie de décision afin de permettre **une qualité du domaine bâti sur la commune.***

Une autre solution serait de laisser aux propriétaires la possibilité de déposer un PPA (plan partiel d'affectation) tenant compte des contraintes de l'IUS mais en dérogeant à l'indice COS du plan d'affectation.

De la sorte les qualités d'intégrations et d'habitabilités pourraient ainsi être garanties par la conception que pourrait proposer un mandataire professionnel s'intéressant à cette configuration particulière de parcelle dans sa longueur et sa déclivité.

Afin de ne pas retarder l'adoption de ce (PAcom) il est proposé d'y ajouter un article permettant à nos autorités d'autoriser l'établissement d'un plan partiel d'affectation sur des parcelles fortement en pente.

Cela permettrait aussi d'avoir le temps de procéder à une étude de l'élargissement local du chemin du Blessoney.

Finalité

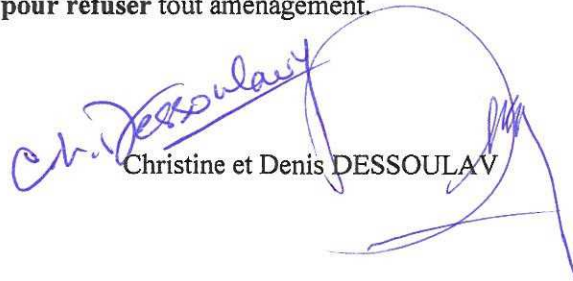
Le projet d'échange de terrain, sans élaboration d'un projet valablement étayé et donc sans définition fondée de la surface en cause, la formulation d'un gabarit pour des terrains à fortes pente et la possibilité de construire des bâtiments de 25,00 ml de longueur constituent les oppositions à ce nouveau plan d'affectation.

A celle-ci, constructivement, il est apporté quelques suggestions qui nous l'espérons permettront d'assurer une bonne qualité des espaces dans la Commune et en l'occurrence un cheminement mieux sécurisé entre autre pour la garderie.

*Certaines propositions sont citées **en appui du plan d'affectation** et devront être élaborées dans le futur **repris indépendamment** par nos représentants élus ou des citoyens intéressés à leurs mises en œuvre.*

Dans le cadre de ce nouveau plan d'affectation l'interdiction devenue totalement obsolète de l'interdiction de bâtir sur une largeur de 12,50ml de l'axe de la route des Monts-de-Lavaux (datant de **25.09.1956**) devrait être demandée auprès des instances cantonales, **son application ne pouvant se justifiée pour refuser tout aménagement.**

Belmont, le 02 juillet 2023.


Christine et Denis DESSOULAV