# COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE

PLAN D'AFFECTATION ■ "EN ARNIER III"

## rapport 47 OAT



vallotton et chanard SA architectes - urbanistes FSU

Lausanne, le 20 avril 2022

**GEA vallotton et chanard SA**
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch
www.geapartners.ch

18031 TC FS DG

Belmont\18031_En_Arnier_III\07_
rapports_prelim_47OAT/ 18031_
rapport_47OAT_v11_enq_pub.indd

## SCEAUX ET SIGNATURES

**Approuvé par la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne** dans sa séance du .....

Le Syndic : Nathalie GREINER

La Secrétaire : Isabelle FOGOZ

**SOMMAIRE**


1 INTRODUCTION 1

1.1 Préambule ... 1
1.2 Contexte et objectifs ... 1
1.3 Périmètre ... 1

2 COMPOSANTES DU SITE 2

2.1 Situation générale et historique ... 2
2.2 Vue des lieux et structure urbaine existante ... 3
2.3 Statut du sol ... 5
2.4 Etat foncier ... 5
2.5 Servitudes ... 6
2.6 Contraintes ... 7
2.7 Nature et paysage ... 7
2.8 Arborisation ... 7
2.9 Stationnement ... 8

3 PROJET DE PLAN D'AFFECTATION COMMUNAL 11

3.1 Objectifs du PA "En Arnier III" ... 12
3.2 Affectation ... 12
3.3 Urbanisation ... 12
3.4 Programme du PA ... 13
3.5 Aménagements extérieurs et arborisation ... 14
3.6 Paysage et environnement ... 17
3.7 Mobilité ... 18
3.7.1 Accès ... 18
3.7.2 Mobilité douce ... 18
3.7.3 Stationnement au sein du PA ... 18
3.7.4 Réaménagement de la route d'Arnier ... 19
3.7.5 Génération de trafic ... 22
3.8 Bruit ... 22
3.9 Energie ... 23
3.10 Gestion des eaux ... 23
3.11 Dangers naturels ... 23

4 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES 25

4.1 Plan directeur cantonal (PDCn) ... 25
4.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM) ... 30
4.3 Plan directeur communal (PDCom) ... 31

5 CONFORMITÉ DU PROJET 32

5.1 Nécessité de légaliser (art. 15 et 15a LAT)....32
5.2 Equipement du terrain (art. 19 LAT) ....32
5.3 Protection du milieu naturel ....32
5.4 Création et maintien du milieu bâti ....32
5.5 Maintien des sources d'approvisionnement (art. 1d LAT)....32
5.6 Disponibilité des terrains....33
5.7 Taxe sur la plus-value des terrains (art. 5 LAT)....33

6 INFORMATION ET CONCERTATION 34

7 ANNEXES 35

7.1 Etude de la végétation arborée - parcelle 351 - novembre 2018....35
7.2 Etude de l'arborisation du PA "En Arnier III" - février 2022 ....35
7.3 Projet de convention de la servitude de passage public, avril 2022 ...35
7.4 Etude acoustique  analyse de conformité avec l'OPB - février 2021 ..35
7.5 Rapport de gestion des eaux - mars 2022....35
7.6 Etude géotechnique - février 2022....35
7.7 Lettre d'attestation du bureau Pillet Geotechnique SA - février 2022 .35

***Localisation du site étudié***



*source : ©André Locher www.swisscastles.ch*

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Préambule

Le bureau GEA Vallotton et Chanard SA, architectes-urbanistes FSU, a été sollicité par Swissroc SA pour la révision du plan de quartier (PQ) "En Arnier", mis en vigueur le 18 décembre 1985.

La révision porte sur la parcelle n°351, sous l'appellation de plan d'affectation (PA) "En Arnier III".

Le présent rapport, rédigé à l'attention de l'Autorité cantonale compétente, est établi conformément à l'article 47 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (47 OAT). Il apporte les éléments justificatifs du projet et accompagne le plan d'affectation.

## 1.2 Contexte et objectifs

La commune de Belmont-sur-Lausanne accueillait historiquement sur la parcelle n° 351 le musée Deutsch. Celle-ci, ainsi que la parcelle n° 325, ont fait l'objet d'un premier PQ "En Arnier", qui prévoyait le maintien du musée et la création d'espaces de stationnement extérieurs.

L'actuel propriétaire, Solmontbel 2 SA, représenté par Swissroc SA, souhaite y développer un nouveau projet immobilier, qui vise la démolition des constructions existantes datant des années soixante et la construction d'un complexe de logements, principalement pour seniors et d'activités tertiaires.

La Municipalité de Belmont-sur-Lausanne soutient cette démarche.

Entre 2018 et 2020, des réflexions sur le projet ont été menées, tout d'abord sous la forme de tests d'implantations, réalisés par le bureau Background architecture en avril 2018, et par la suite à travers un concours d'architecture sur invitation au printemps 2019. Courant 2020, le programme du projet a été précisé et les bâtiments (implantation et volumétrie) adaptés en conséquence. Ces réflexions ont été prises en compte dans l'élaboration du PA "En Arnier III".

## 1.3 Périmètre

Le PA "En Arnier III" est délimité :

- à l'Est par la route d'Arnier et le quartier d'habitations en amont ;
- au Nord par l'aire forestière ;
- à l'Ouest par la route des Monts-de-Lavaux ;
- au Sud par un immeuble d'habitation.

# 2 COMPOSANTES DU SITE

## 2.1 Situation générale et historique

La parcelle n°186, au Sud, qui a fait l'objet d'une révision du PQ "En Arnier" (PQ "En Arnier II" approuvé 18.12.85), accueille un bâtiment très récent d'habitation collective en location.

Le secteur à l'Est de la route d'Arnier (parcelles 190-192-316-325-846-847-848-1258-1259-1260) comprend un quartier d'habitations développé selon le PQ "En Arnier" ainsi que des commerces, une école et des services.

La parcelle n°351 se situe donc à proximité immédiate de ce pôle de services, constituant une nouvelle centralité à Belmont. Elle bénéficie d'une bonne accessibilité en transports publics (TP), avec un arrêt de bus situé en contrebas sur la route des Monts-de-Lavaux.

La topographie de la parcelle est contraignante car relativement pentue.

Elle est occupée en partie par de la forêt (35% en aire forestière).

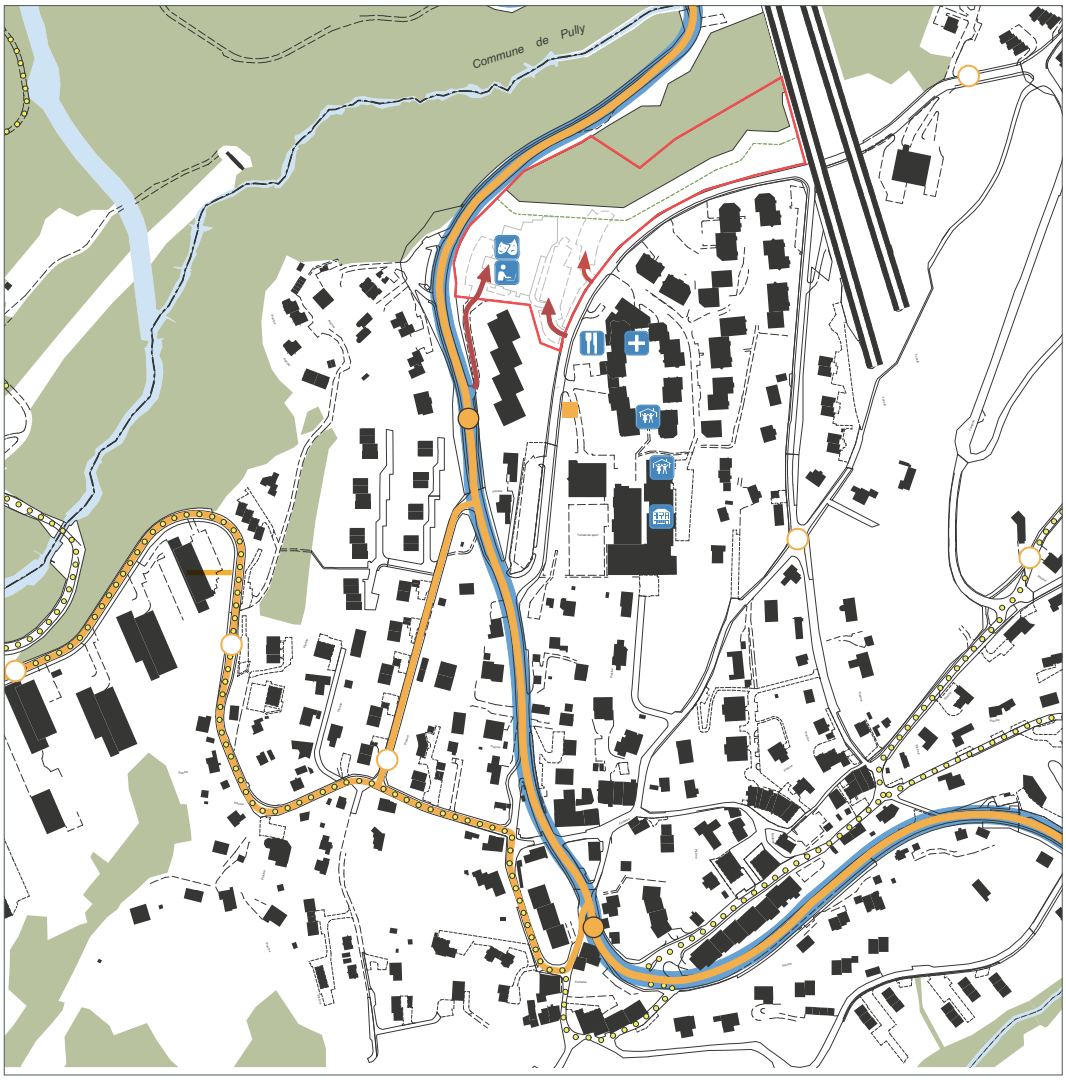
Elle bénéficie aujourd'hui d'un double accès pour véhicules :

- au Sud, depuis la route des Monts-de-Lavaux, utilisant une servitude de passage pour tous véhicules à travers la parcelle n°186 ;
- au Nord, depuis la route d'Arnier, pour accéder aux espaces de stationnement extérieur.

Les éléments urbains et paysagers structurants sont l'autoroute et la proximité de la forêt au Nord, un beau dégagement sur le grand paysage et le lac à l'Ouest.

Le site est actuellement occupé par le bâtiment du musée Deutsch, des places de stationnement ainsi qu'une importante végétation.

***Situation générale***




*périmètre du PA*

*route cantonale*

*ligne de bus (49, 47,67)*

*arrêts bus*

*arrêt taxi bus*

*inventaire des chemins pédestres*

*restaurant*

*pharmacie*

*petite enfance*

*commerce*

*bâtiments scolaires*

*espaces exposition*

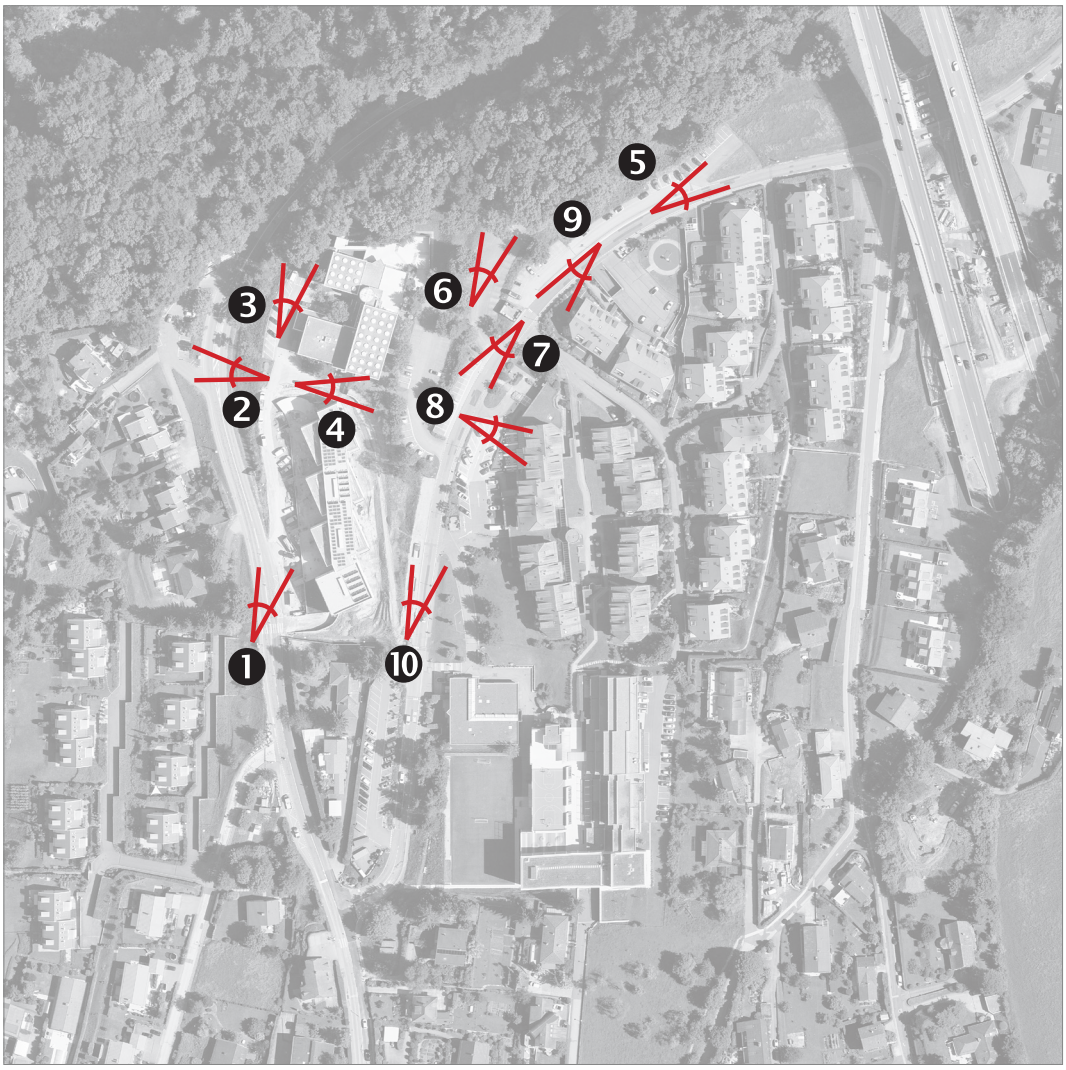
*services*

*accès des véhicules à la parcelle*

*sans échelle*

## 2.2 Vue des lieux et structure urbaine existante

***Plan des vues***




1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



## 2.3 Statut du sol

Selon le plan de zones de la commune de Belmont datant du 4 juillet 1984, le périmètre étudié est colloqué en zone à aménager sous conditions de PQ ou PEP. La commune, actuellement en démarche de révision de son Plan d'affectation communal (enquête publique en été 2019 et enquête publique complémentaire à venir), confirme la volonté de développer la parcelle n° 351 par un plan d'affectation. Une aire forestière est également comprise dans le périmètre.

*périmètre du PQ "En Arnier" 1985*

*périmètre du PA "En Arnier III"*

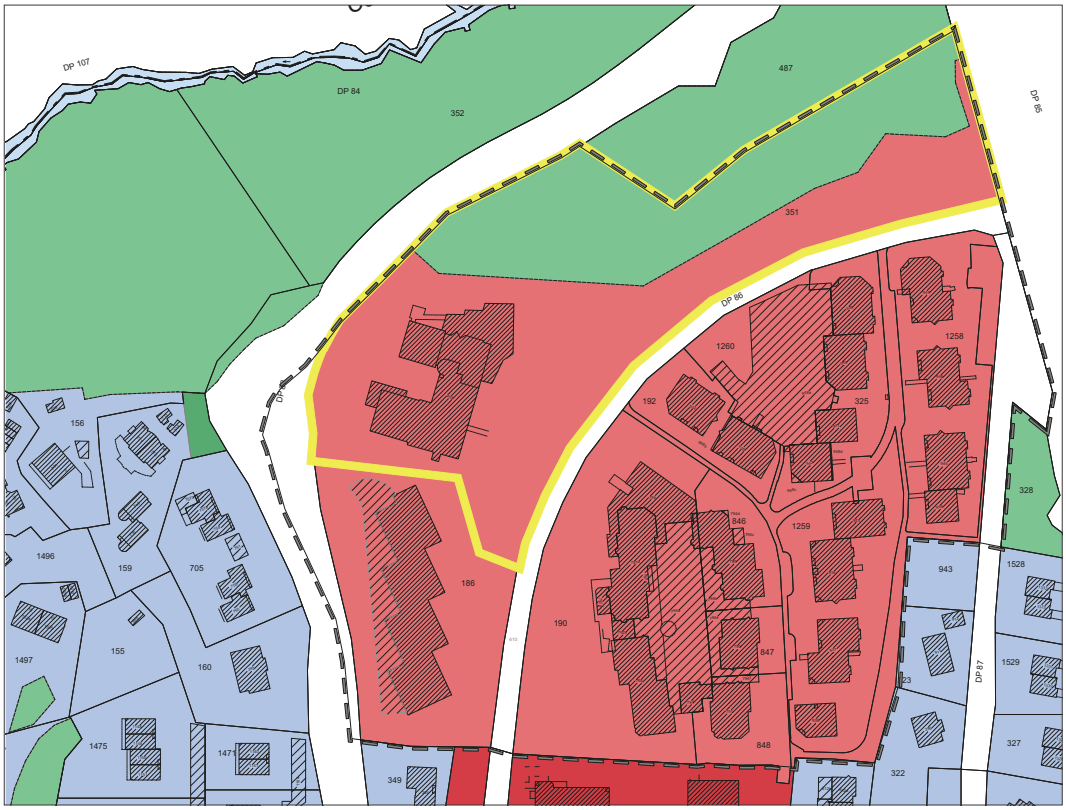
*zone de villas*

*zone de verdure*

*zone d'utilité publique*

*zone à aménager sous condition de PQ ou PEP*

*aire forestière*

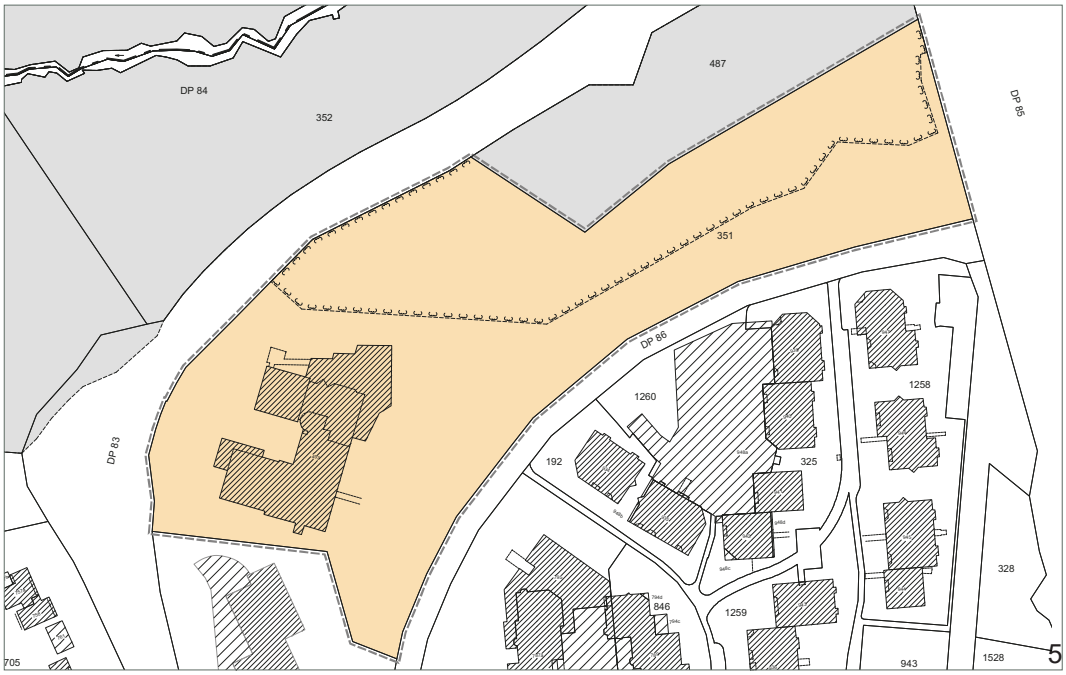



*sans échelle*

## 2.4 Etat foncier

| nº parcelle | propriétaire | surface comprise dans le PA |
|---|---|---|
| **351** | Solmontbel 2 S.A. | 20'278 m² |
| | **TOTAL** | **20'278 m²** |

*périmètre du PA*




*sans échelle*

## 2.5 Servitudes

Selon le registre foncier, plusieurs servitudes grèvent le périmètre du PA "En Arnier III" :

| servitude | description | fonds dominant | fonds servant |
|---|---|---|---|
| 007-2000/004471 | Passage à pied et pour tous véhicules | parc. 351 | parc. 186 |
| 007-2000/004330 | Usage de places de stationnement extérieures | parc. 190-192-325-846-847-943-1258-1259-1260 | parc. 351 |
| 007-2000/004479 | | PPE 190-1 | parc. 351 |
| 007-2000/004480 | | PPE 190-1 | parc. 351 |
| 007-2000/001008 | Canalisation(s) d'égouts | la commune de Belmont s/Lausanne | parc. 351 |
| 007-2000/004331 | Canalisation(s) d'égouts | parc. 190-192-323-325-846-847-848-943-1258-1259-1260 | parc. 351 |
| 007-2000/004475 | Canalisation(s) d'eaux de surface | la commune de Belmont s/Lausanne | parc. 351 |
| 007-2000/004327 | Canalisation(s) quelconque(s) | PPE 190-1/190-2/190-3/190-4/190-5/190-6/190-7/190-8/190-9/190-11/190-12/190-13/190-14/190-15/190-16/190-17/190-18/190-19/190-20/190-21/190-22/190-23/190-24/190-25/190-26/190-27/190-28/190-29/190-30/190-31/190-32/190-33/190-34/190-35/<br><br>parc. 846-847 | parc. 351 |

*périmètre du PA "En Arnier III"*

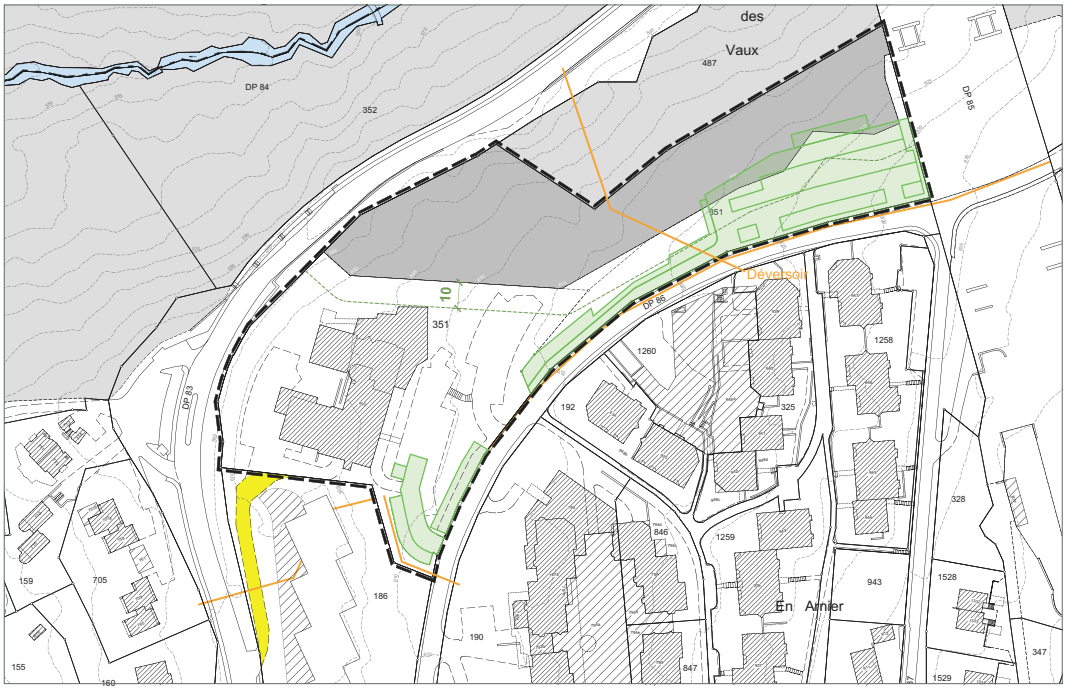
*canalisations*

*passage à pied et pour tous véhicules*

*usage de places de parc extérieures*

*aire forestière*

*limite des constructions et installations (10 m à la lisière)*




*sans échelle*

## 2.6 Contraintes

Les contraintes à prendre en compte pour le développement de la parcelle n°351 sont les suivantes :

**Limites des constructions**

Les alignements longeant les routes d'Arnier et des Monts-de-Lavaux, issus du PQ "En Arnier", sont toujours en vigueur.

Par ailleurs, la commune souhaite qu'une limite de construction plus éloignée de la route des Monts-de-Lavaux soit respectée, afin que les futurs bâtiments de la parcelle n°351 s'implantent en prolongement du bâtiment de logements au Sud, et pas trop près de la route.

**Danger naturel**

Un danger faible de glissements permanents profonds concerne le périmètre du PA. Sur la partie Ouest une petite portion de la parcelle est touchée par un danger moyen.

**Distance à la forêt**

Une distance de 10 mètres à la lisière forestière doit être respectée. Le relevé des lisières a été mis à jour et modifié le 06.06.2017.

## 2.7 Nature et paysage

La parcelle n°351 est en partie occupée par de l'aire forestière et comprend pour le reste une importante arborisation (arbres isolés, talus herbeux entre les plateformes de stationnement).

La parcelle bénéficie d'un magnifique dégagement sur le lac.

## 2.8 Arborisation

La commune, dont le plan communal de protection des arbres est obsolète, applique le règlement cantonal, conformément aux articles 5, lettre b, et 6, alinéa 2, de la Loi cantonale vaudoise sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS) et à son règlement d'application du 22 mars 1989. Tous les arbres de 20 cm de diamètre et plus, mesurés à 1,30 m du sol, ainsi que les cordons boisés, les boqueteaux et les haies vives, sont protégés. L'autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la Municipalité.

périmètre du PA "En Arnier III"

limite des constructions du PQ "En Arnier"

limite des constructions selon LRou (hors localité - 13 m)

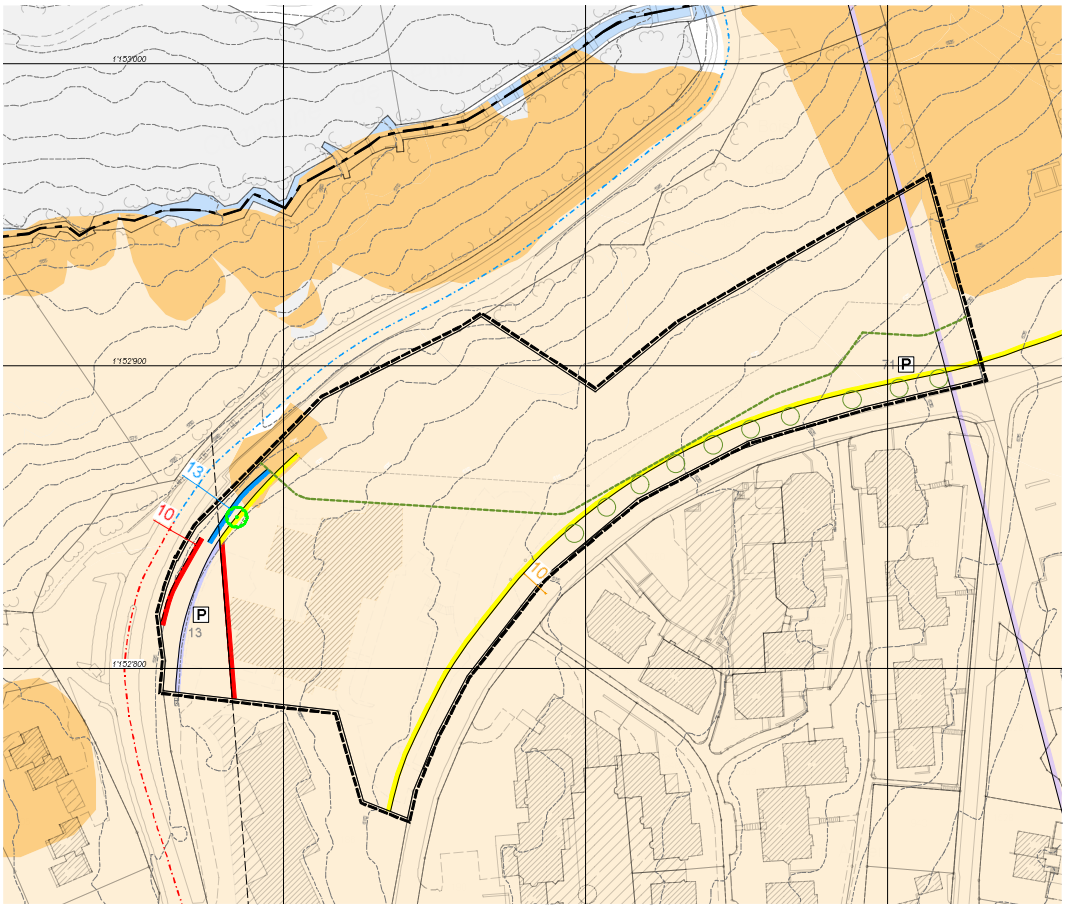
limite des constructions selon LRou (en localité - 10 m)

limite des constructions et installations (10 m à la lisière)

limite des constructions (cf commune)

glissements permanents profonds (faible/moyen)

bâtiment existant




sans échelle

## 2.9 Stationnement

La parcelle n°351 accueille aujourd'hui 141 places de stationnement. Environ 75 sont dédiées à l'ancien musée Deutsch et 66 sont des places inscrites en servitude pour les parcelles voisines (PQ "En Arnier").

**Places inscrites en servitude**

Dans le cadre du PQ "En Arnier" datant de 1985 et de son règlement, le dimensionnement du stationnement s'est effectué en prévoyant 1 place/55 m$^2$ de SPB de logement (mais au minimum une place par logement) et une place visiteurs pour trois logements. Sur cette base, des servitudes ont été établies, garantissant la création de 143 places extérieures en faveur des parcelles du PQ, en PPE, situées à l'Est de la route d'Arnier.

En 2000, une modification de l'art. 20 "Garages parking" a toutefois été effectuée (approbation le 09.08.2000) en vue de l'octroi des permis de construire des habitations du PQ "En Arnier". Celui-ci n'admet plus qu'une place par 80 m$^2$ de SPB de logement, mais au minimum une place par logement.

Voici en résumé et selon les contrats de servitude conclus, le détail du nombre de places inscrites et réalisées :

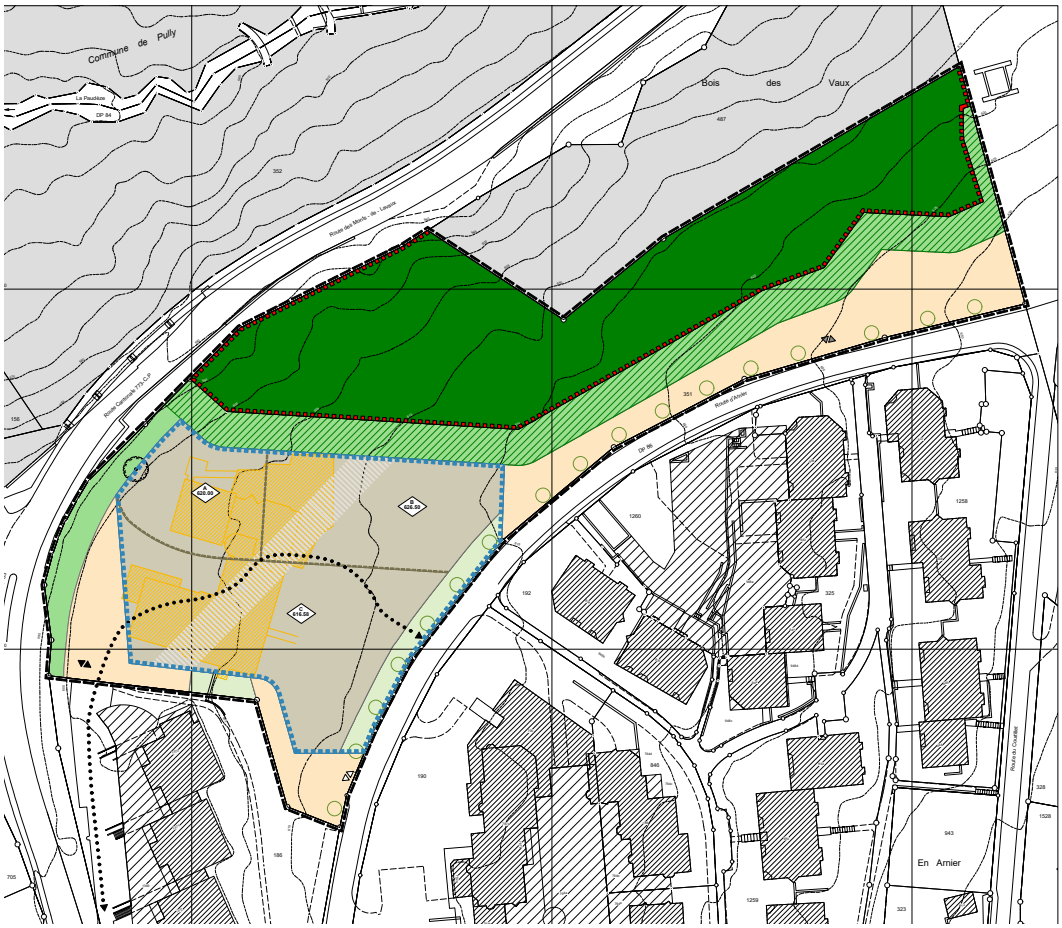
Le 19.11.1990, 115 places de parc ont été inscrites en servitude au profit des parcelles 190, 192, 323 et 325, à titre gracieux, leur entretien incombant aux fonds dominants. Nombre de places construites : 38.

Le 01.12.1999, 15 places au profit de la parcelle 849, aux mêmes conditions. Nombre de places construites : 15. Utilisation pour le restaurant et autres usagers.

Le 01.12.1999, 13 places au profit des parcelles 846, 847, 849, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861 et 880, aux mêmes conditions. Nombre de places construites : 13. Utilisation exclusive du restaurant.

Au total, 66 places des 143 inscrites en servitude ont été réalisées.

Ces 66 places correspondent au nombre de places de parc qui avaient été défini pour répondre aux besoins du quartier En Arnier, dans le cadre des demandes de permis de construire de l'époque, qui ont été reportées sur la parcelle 351. Le PA "En Arnier III" assure le maintien de ces 66 places au sein du périmètre.




*sans échelle*

- périmètre du plan d'affectation
- construction existante à démolir
- autres périmètres superposés - périmètre d'implantation des constructions
  - césure
  - limites des altitudes maximales
  - altitude maximale du sous-périmètre
- autres périmètres superposés - périmètre d'implantation des constructions souterraines
- autres périmètres superposés - aire de dégagement
- autres périmètres superposés - aire de transition
- autres périmètres superposés - aire de verdure
- plantations à réaliser (implantation indicative)
- arbre à conserver
- accès véhicules principal
- accès véhicules secondaire
- accès véhicules au stationnement
- liaison de mobilité douce ouverte au public (tracé indicatif)
- aire forestière 18 LAT selon constatation de la nature forestière (art. 13 al.1 LFo)
- aire située à moins de 10 m de la lisière forestière

## 3.1 Objectifs du PA "En Arnier III"

Le PA "En Arnier III" vise principalement à :

- fixer les principes d'aménagement majeurs et structurants qui permettent le développement de la parcelle 351, suite à la démolition de l'actuel musée Deutsch ;
- développer un programme mixte (logements et activités) ;
- assurer la bonne intégration des futurs bâtiments au tissu bâti villageois environnant ;
- garantir la création d'espaces collectifs et paysagers de qualité ;
- créer une liaison piétonne publique ;
- organiser le stationnement en intégrant les places existantes en servitude ;
- réduire l'emprise des véhicules motorisés dans le quartier ;
- créer un accès véhicules principal unique.

La Commune, via la Municipalité, la Commission consultative d'urbanisme du Conseil communal et la Commission municipale d'urbanisme, a émis certains voeux pour les futurs projets de développement de la parcelle n°351, lesquels ont été pris en compte dans l'élaboration du PA "En Arnier III".

## 3.2 Affectation

Le PA affecte les surfaces constructibles de la parcelle 351 à la zone mixte 15 LAT, permettant d'accueillir du logement et des activités tertiaires, le solde du périmètre étant consacré à l'aire forestière.

## 3.3 Urbanisation

### Implantation des constructions

Un périmètre d'implantation des constructions unique permet une grande liberté d'implantation. Du côté Ouest, il prend place en retrait du talus existant afin d'assurer une forme de continuité bâtie avec le bâtiment d'habitation collective, situé au Sud du périmètre (parcelle n° 186), et de préserver un dégagement suffisant par rapport à la route cantonale.

Un périmètre d'implantation des constructions souterraines est fixé suivant le périmètre d'implantation des constructions, avec, en outre, un prolongement jusqu'en limite de parcelle, en bordure du DP de la route d'Arnier, afin de permettre la création d'un parking souterrain sous le futur bâtiment (voir coupe de principe au point 3.4).

Une césure inconstructible obligatoire assure un dégagement visuel ainsi qu'une distance suffisante entre les futures constructions.

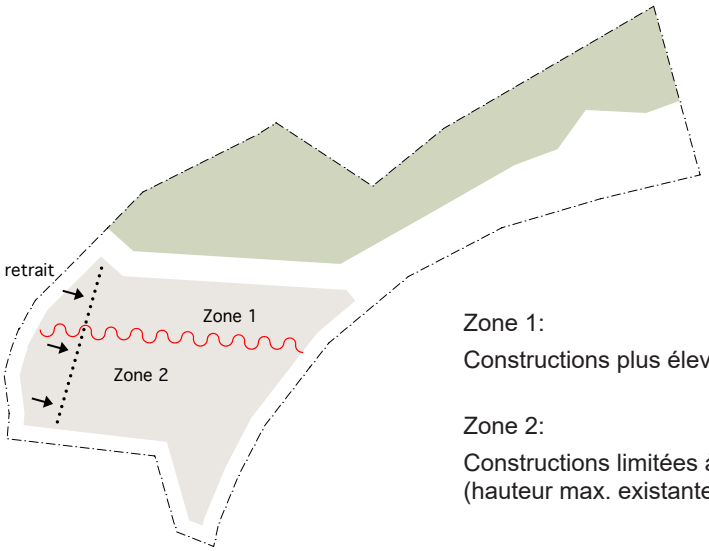
Un espace d'articulation et d'animation du quartier doit par ailleurs être aménagé dans le périmètre d'implantation des constructions.

### Gabarits

Le périmètre d'implantation des constructions est divisé en sous-périmètres pour différencier les gabarits autorisés en fonction de la topographie et de l'intégration au tissu bâti environnant.

Dans la partie aval, le gabarit maximal correspondant à la hauteur du bâtiment du musée Deutsch est respecté, soit une altitude de 616.58 m.

Dans la partie amont, des altitudes supérieures sont admises (620.00 m et 626.50 m), qui assurent toutefois une bonne intégration d'ensemble, et garantissent une proportion adaptée entre le front bâti (hauteur) et l'écran de la forêt existante (échelle naturelle) et respectent le tissu environnant.




Zone 1:

Constructions plus élevées admises

Zone 2:

Constructions limitées à 616.58m
(hauteur max. existante du musée)

Sources: Background architecture - Etude stratégique - 06.04.2018

### Collecte des déchets

Un emplacement de collecte des déchets doit être aménagé sur la parcelle n° 351 en incluant les infrastructures actuelles, mises à la disposition à bien plaire de la parcelle n°190.

## 3.4 Programme du PA

Le bâtiment du musée Deutsch est destiné à être démoli.

### Répartition des surfaces de la parcelle 351

| | m² |
|---|---|
| surface aire forestière* | 7'163 |
| surface affectée zone à bâtir | 13'115 |
| **surface parcelle totale** | **20'278** |

**Surface de l'aire forestière selon nouveau cadastre et relevé de lisière du 06.06.2017.*

### Mesure d'utilisation du sol et programme envisagé

Un IUS maximum de 0.75 est autorisé.

Le programme du futur quartier prévoit une surface de 8'350 m² environ de logements et environ 1'500 m² d'activités, soit près de 15 %, destinés à accueillir divers services à la personne, cabinets médicaux, restaurants, crèche, etc.

Une procédure de mise en concurrence sur invitation pour la réalisation architecturale a été lancée en parallèle à l'élaboration du PA au printemps 2019. Le projet lauréat est issu du bureau Architram architecture et urbanisme SA.

Le concept d'implantation a été adapté quelque peu depuis lors. Il est prévu la réalisation de 80 logements répondant aux normes SIA 500 (constructions sans obstacle), composés principalement de 2.5 pièces (environ 55 m² Spd) et de 3.5 pièces (environ 75 m² Spd).

Le projet définit une composition de trois volumes distincts qui s'articulent dans la pente et structurent le site de bas en haut. Entre ces trois volumes, un important dégagement et des échappées visuelles vers le lac et le grand paysage sont offerts.

## 3.5 Aménagements extérieurs et arborisation

Un concept d'ensemble des aménagements extérieurs sur l'entier du PA (cf illustrations ci-contre) a été établi par l'atelier Grept et accompagnera les demandes de permis de construire.

Un espace central de rencontre est aménagé sous forme de parvis, offrant un accès aisé aux bâtiments A et B. Une prairie fleurie se développe au travers du site dans laquelle s'intègre un cheminement piéton public, mettant en relation l'accès depuis la route des Monts-de-Lavaux et ses transports publics avec la route d'Arnier et ses activités.

Le stationnement souterrain s'organise en relation avec la pente et la volonté de rendre possible un maximum de plantations en pleine terre. Le stationnement en surface paysagé est dédié aux places visiteurs.

Le PA prévoit en outre une zone de verdure qui assure le respect de la distance à la lisière forestière ainsi que la préservation du talus le long de la route des Monts-de-Lavaux.

Une aire de transition en limite Est du périmètre garantit une entrée piétonne arborée au quartier.

Les espaces végétaux au sein du quartier s'appuient sur une topographie douce et remodelée, révélant le grand potentiel paysager du site. Les essences préconisées sont indigènes, valorisant la biodiversité présente sur les lieux.

Une étude de la végétation arborée, annexée au présent rapport (7.1), a été réalisée par le bureau Silvaplus en novembre 2018, sur la parcelle 351. Celle-ci apporte une description du patrimoine arboricole existant non soumis au régime forestier. Elle identifie les arbres et précise si certains d'entre eux, présentant une valeur patrimoniale élevée, devront être préservés. L'étude précise également les arbres d'un intérêt moindre mais protégés au sens de la LPNMS et devant faire l'objet d'une compensation en cas d'abattage. Un seul arbre majestueux doit être conservé. Il s'agit d'un chêne pédonculé localisé sur le bas de la parcelle n° 351. Cet arbre se situe à cheval entre l'aire de verdure et le périmètre d'implantation des constructions. Le maintien ou la compensation des arbres intéressants existants a été détaillé par l'atelier Grept dans le document "Arborisation", annexé au présent rapport (7.2).

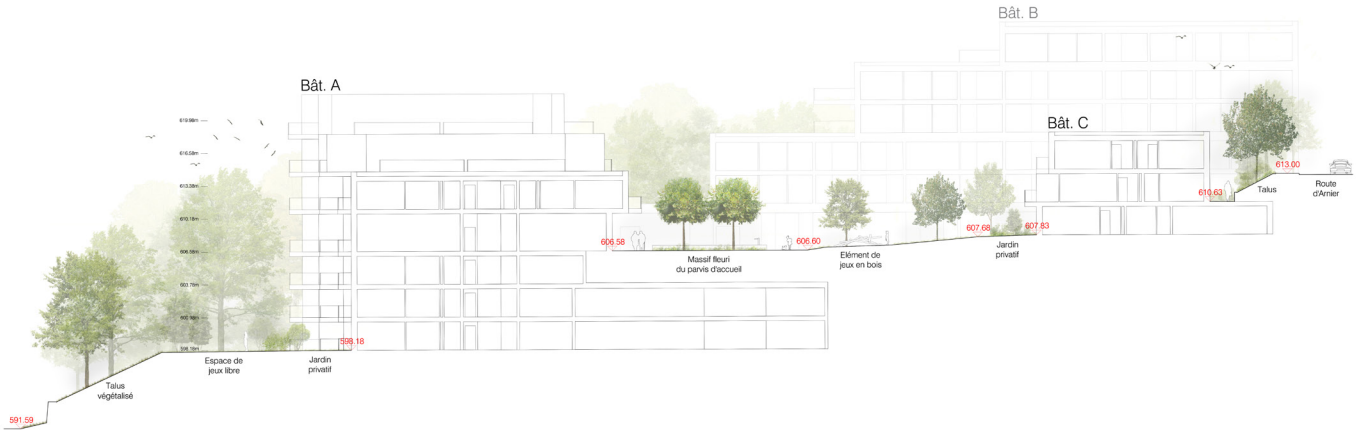
Enfin, une nouvelle arborisation est préconisée le long de la route d'Arnier aux abords de l'aire de transition et de dégagement, constituant un filtre végétal pour le quartier et le secteur de stationnement au nord du PA.

## Plan masse




Sources: Atelier Grept - 04.02.2022

## Coupe de principe




Sources: Atelier Grept - 04.02.2022



*Ensemble du quartier "En Arnier III"*



*Cheminement vers l'espace central*



*Espace de rencontre au coeur du quartier*

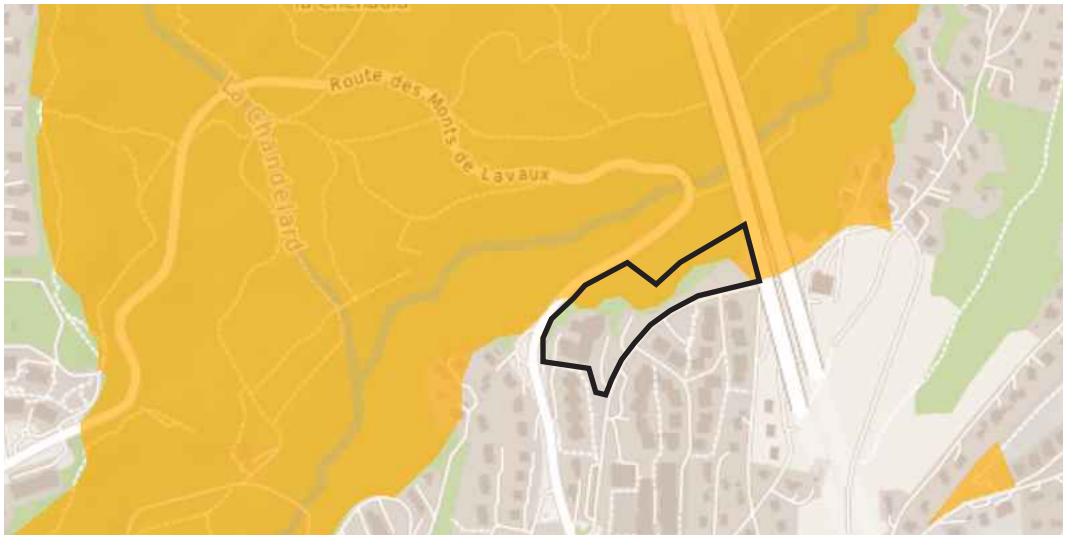
## 3.6 Paysage et environnement

Une portion de la parcelle 351, en aire forestière, est touchée par l'inventaire des Monuments naturels et sites (objet n°138 Bois de la Chenaula). Le projet en assure la préservation intégrale.

Par ailleurs, le périmètre du projet appartient, selon le Réseau écologique cantonal (REC), à un territoires d'intérêt biologique prioritaire (TIBP).

Par rapport à l'état actuel de la parcelle, qui est déjà construite et comprend de nombreuses surfaces imperméabilisées dédiées au stationnement, le projet ne péjore pas la situation. Il l'améliore même d'un point de vue paysager. Il assure un continuum de végétation, qui garantit le lien entre les différents espaces d'intérêt, propose un choix varié d'essences d'arbres et de plantations qui favorisent la biodiversité et assurent la compensation des arbres supprimés. Par ailleurs, les bâtiments sont conçus de manière concentrée, de telle sorte à maximiser les surfaces végétalisées et plantées du quartier.

périmètre IMNS




Importance et objectf
- suprarégional, à conserver
- suprarégional, à renforcer
- régionale, à conserver
- régionale, à renforcer
- lacunaire, à renforcer

Catégorie et largeur minimale
- amphibie
- terrestre

Territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP)
- à conserver
- à renforcer
- lacunaire

Territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS)

Espace de localisation potentielle de la liaison



## 3.7 Mobilité

### 3.7.1 Accès

Les véhicules motorisés accèdent au PA :

- principalement, en aval du secteur, par la route des Monts-de-Lavaux, en utilisant la servitude de passage traversant la parcelle n° 186, pour rejoindre le parking souterrain ;
- secondairement, en amont de la parcelle, depuis la route d'Arnier, pour entrer dans le parking souterrain du(des) futur(s) bâtiments situés le long de la route.

Par ailleurs, un accès restreint et ponctuel au coeur du quartier depuis la route d'Arnier est autorisé pour les véhicules d'urgence et de service.

### 3.7.2 Mobilité douce

Un cheminement piéton doit être aménagé à travers le quartier et permettre de relier la route d'Arnier à celle des Monts-de-Lavaux. Compte tenu du caractère public de la liaison, celle-ci nécessite l'inscription d'une servitude de passage public, qui comprendra également le tronçon traversant la parcelle no 186.

Le projet de convention relative à la création de la servitude de passage public à pied, signée par les propriétaires et la Commune, ainsi que le plan de l'assiette indicative de la servitude, sont annexés au présent rapport (7.3).

### 3.7.3 Stationnement au sein du PA

#### Places de parc existantes inscrites en servitude

Les places existantes sur la parcelle n° 351 et inscrites en servitudes seront maintenues en surface (à savoir 66 places pour environ 1'650 m$^2$ de terrain). Celles-ci peuvent cependant être déplacées et prendre place dans l'aire de dégagement située au Nord-Est de la parcelle prévue à cet effet.

#### Stationnement véhicules lié au programme mixte (habitat - activités tertiaires)

Les besoins en places de stationnement du programme du quartier (logements et activités) sont définis selon la norme VSS 640 281. Compte tenu d'un programme principalement dédié à des logements protégés/sans obstacle, mais comprenant des logements réguliers, il a été considéré une valeur de dimensionnement pondérée par rapport aux directives cantonales applicables en la matière.

| **Affectation** | **Ratios (norme VSS)** | **Nombre de places admises** |
|---|---|---|
| Logements réguliers | 1 place / 100 m$^2$ SPd | 11 |
| 1'100 m$^2$ SPd | 0.1 place / 100 m$^2$ SPd visiteurs | 2 |
| Logements protégés | 1 place pour 4 logements | admis 25 |
| 7'250 m$^2$ SPd<br>~ 100 logements | 0.1 place / 100 m$^2$ SPd visiteurs | 8 |
| Activités tertiaires | 2 places empl. / 100 m$^2$ SPd | 30 |
| 1'500 m$^2$ | 0.5 pl. visit. / 100 m$^2$ SPd | 8 |

Etant donné le niveau de desserte du site (3 lignes de bus qui totalisent + de 4 bus / h), la localisation selon les normes VSS est de type B. Ce dernier impose un taux de satisfaction de 60% pour les activités étant donné que le PA est situé dans le périmètre compact du PALM. Cela réduit le nombre de places admises pour les activités à 22.

Les besoins en stationnement du programme du quartier s'élèvent ainsi à **68 places.**

Mises à part les places visiteurs localisées en surface dans l'aire de dégagement, celles dédiées aux habitants et aux employés sont organisées en sous-sol, dans le périmètre d'implantation des constructions souterraines.

Au total, ce sont environ 134 places qui devront être aménagées sur la parcelle n° 351 (68 nouvelles + 66 existantes).

### Stationnement deux-roues

#### Deux roues motorisées

Il est recommandé de prévoir 10-15% des places voitures, soit de 9 à 14 places deux roues motorisées.

#### Vélos

Le nombre de places nécessaire pour le stationnement des vélos se calcule selon les normes VSS 640065 et/ou les recommandations publiées par la Conférence Vélo Suisse.

## 3.7.4 Réaménagement de la route d'Arnier

La commune souhaite profiter de la planification du quartier En Arnier III pour réaménager la route (notamment aménagement des abords, arborisation, éléments favorisant la modération de vitesse). Ces aménagements ne pourront être envisagés qu'après les travaux autoroutiers de réfection des viaducs (horizon 5-15 ans).

Dans ce contexte, il est souhaitable d'aborder la problématique du stationnement de manière élargie, pour l'entier du quartier, qui soit acceptable pour tous (habitants, usagers, commerces, restaurants, etc.). Ainsi, parallèlement au PA, un avant-projet de réaménagement de la portion concernée de la route d'Arnier a été réalisé, dont quelques illustrations sont présentées ci-après.

***Avant*** ***Après***





*Entrée Sud de la zone 30km/h*






*Zone 30km/h administration communale*





*Entrée Sud du quartier "En Arnier III"*





*Entrée Nord du quartier "En Arnier III"*


COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE
Réaménagement de la route d'Arnier
Affaire
19056
Coordonnées : 2547391 / 1159287
LÉGENDE
limite des 10m à la falaise
périmètre du projet
mur existant
à démolir / reprendre
emprise sur le DP
bordure granit type SERGZD, franchissable et profilée rouetti (7 dès 25cm)
bordure granit type SERGZD, profilée rouetti
bordure granit type SERGZD, arasée
enrobé bitumineux type AC 8S
enrobé coloré
arbre à abattre
arbre existant conservé
arbre nouveau
surface arborée (arbustive) en dalle + pleine (hors-tt)
candélabre existant
regard à déplacer
regard existant
container Molok
AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS
Projet
EN COURS
Indice
Modifications
Date
Dessin
Visa
Plan
Projet
Échelle
1/500
Date
1.12.2022
Format
420x594
Dessin
DR
Visa
TC
Maître d'ouvrage
Architecte - urbaniste
Ingénieurs civils
Géomètre
PROJET
Route d'Arnier
Route des Monts-de-Lavaux
DP 86
DP 54
DP 49
Plan n°
Plan n°
A
A'
B
B'
C
C'
D
D'
E
E'
F
F'

### 3.7.5 Génération de trafic

La densité prévue du secteur (env. 9'800 m$^2$ de SPd) induit des charges de trafic supplémentaires sur le réseau.

L'estimation du trafic journalier moyen généré par le nouveau quartier se base sur deux méthodes.

- estimation du nombre de déplacements quotidiens effectués par les habitants et les employés du quartier répartis selon différentes parts modales.
- évaluation du taux d'occupation des véhicules sur les places de sationnement du quartier.

Le résultat croisé de cette approche permet d'évaluer une génération de trafic avoisinant les **270 véhicules/jour** (hypothèses: 3 mvts/j par place logement, 2 mvts/j par place activités, 6 mvts/j par place visiteurs).

Le trafic journalier moyen actuel constaté sur l'axe des Monts-de-Lavaux s'élève à environ 6'000 véhicules/jour, et de 900 véhicules/jour sur la route d'Arnier, selon les chiffres transmis par la commune, issus de comptages réalisés en 2015 et 2018.

Le trafic généré par le projet sur le réseau routier, correspond donc à une augmentation d'environ **+ 4.5 %** , soit une charge très limitée en regard du statut de la route des Monts-de-Lavaux et de sa charge actuelle de trafic, respectivement de + 4% sur la route d'Arnier.

## 3.8 Bruit

Le degré de sensibilité au bruit (DS) III est attribué à l'ensemble du périmètre.

Une étude acoustique, annexée au présent document (7.4), réalisée par le bureau CSD Ingénieurs, analyse et contrôle la conformité à l'OPB du futur programme, selon les implantations connues des bâtiments. Sont concernés les articles 7, 9 et 31 OPB.

Concernant le bruit généré par les installations fixes existantes (autoroutes et routes alentours), conformément à la fiche d'application du canton de Vaud, « les VLI s'appliquent au changement d'affectation de zones à bâtir qui sont déjà bâties et donc entièrement équipées pour l'usage prévu par l'ancienne affectation ».

Il convient ainsi de respecter les valeurs limites d'immissions (VLI) pour le projet étudié.

Les conclusions de l'étude sont les suivantes:

**Concernant l'art. 7 OPB**, le bruit des nouvelles installations, les immissions induites par la trémie du parking souterrain et les futures installations techniques n'ont pas été évaluées. Les éléments nécessaires ne sont pas connus à ce stade du projet et feront l'objet d'une étude plus détaillée au stade du/des permis de construire.

**Concernant l'art. 9 OPB,** relatif à l'utilisation accrue des voies de communication, les évaluations réalisées, sur la bases des données disponibles, ont montré que le projet est conforme.

**Concernant l'art. 31 OPB**, les évaluations des niveaux sonores liés au bruit global, pour les bâtiments A, B et C projetés dans le cadre du PA, montrent que les VLI du DS III ne sont pas dépassées. En l'état actuel du projet, aucune dérogation en vertu de l'art. 31 al. 2 OPB ne serait nécessaire et le projet serait ainsi conforme à l'Art. 31 OPB.

Cependant, bien qu'aucun dépassement des VLI ne soit avéré pour le projet, la VLI nocturne pourrait être atteinte pour certains locaux à usage sensible au bruit sur la façade Ouest du bâtiment A. Il est recommandé de vérifier les évaluations sonores au stade du/des permis de construire et, en vertu du principe de prévention (art. 11 LPE), de reculer de quelques mètres la façade Ouest du bâtiment A, ou de prévoir des balcons avec garde-corps plein, ou des loggias, ou la pose d'un revêtement peu bruyant sur la Route des Monts-de-Lavaux.

## 3.9 Energie

La pose d'installations photovoltaïques est prévue sur les toitures des bâtiments A et B.

Les approvisionnements en énergie renouvelable, en application des dispositions légales prévues aux articles 28a et 28b LVLEne, (parts minimales d'énergie renouvelable pour les besoins d'eau chaude sanitaire et d'électricité) seront dimensionnés dans le cadre des demandes de permis de construire.

## 3.10 Gestion des eaux

Selon les conclusions de l'étude réalisée par le bureau CSD ingénieurs, et annexée au présent document (7.5), la nature du sous-sol exclut d'envisager l'infiltration des eaux claires sur la commune. Les eaux claires en séparatif du lotissement seront donc gérées à la parcelle via un bassin de rétention, dont la contenance sera définie selon la norme SN 640'350, avec un temps de retour considéré de 10 ans et un débit de rejet de 20 l/s/ha. Le recours à des revêtements perméables permettra par ailleurs de diminuer les volumes de rétention.

Les eaux claires proviendront de la toiture et des parkings et sont considérées comme présentant un niveau de pollution faible. Le déversement dans un milieu récepteur de type cours d'eau est admissible après accord du département concerné. Aucun traitement supplémentaire n'est donc prévu si ce n'est l'utilisation pour les eaux de parking de dépotoirs avec coudes plongeurs.

**Eaux claires**

Le plan des réseaux du nouveau lotissement n'est pas encore établi. Les conduites d'évacuation des eaux seront dimensionnées selon les normes en vigueur.

En première analyse, la capacité du réseau EC communal en aval du projet semble actuellement insuffisante.

Cependant :

- Le débit en provenance du projet ne représenterait qu'environ 2% du débit total après rétention ;
- Le projet améliorerait la situation actuelle vu que les surfaces concernées sont actuellement déjà imperméabilisées, mais sans limitation des rejets par rétention.

**Eaux usées**

Les eaux usées rejoignent le réseau communal. Les conduites sont largement suffisantes pour faire transiter les eaux usées du lotissement.

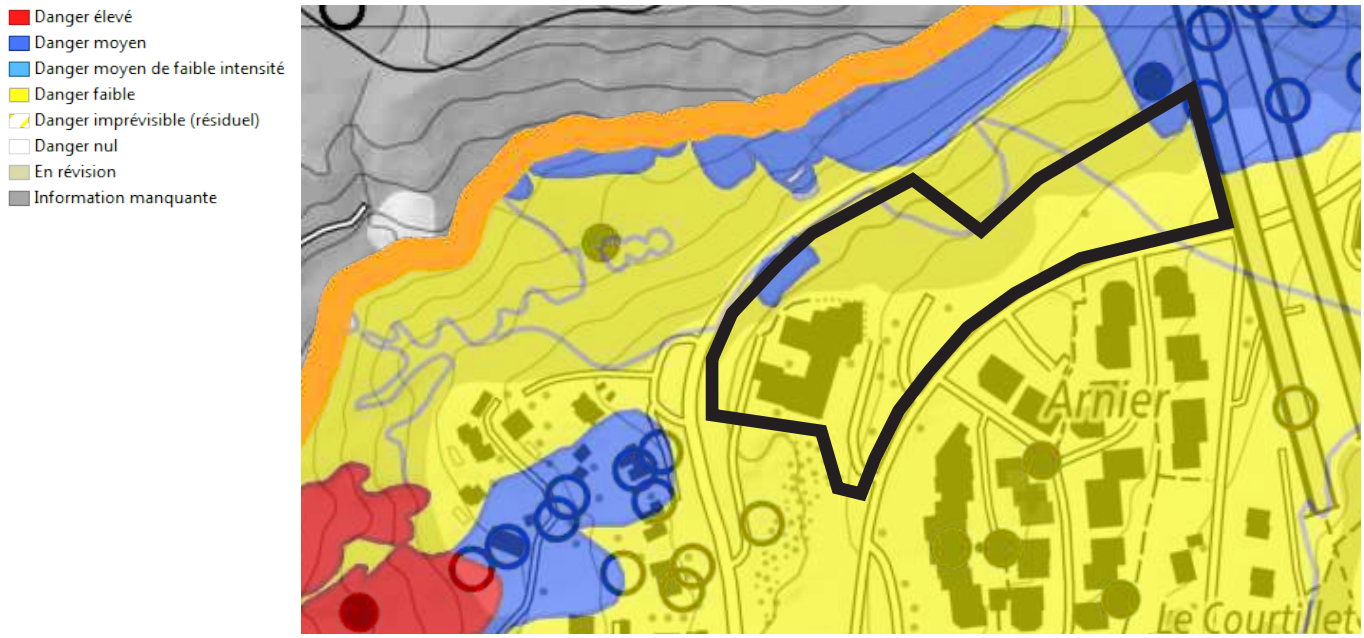
L'impact du projet sur le réseau EU communal est négligeable. La station d'épuration de Pully en aval est en capacité d'accueillir et de traiter la pollution générée par les eaux usées du lotissement, tant en qualité qu'en quantité.

## 3.11 Dangers naturels

Le périmètre du plan est exposé à un danger de glissements de terrain permanents (degré faible et moyen) selon l'extrait suivant des cartes de dangers naturels.

Les mesures de protection et dispositions spécifiques aux dangers naturels sont détaillées dans le règlement et s'appliquent à l'entier de l'aire constructible.

Une étude géotechnique a été réalisée par le bureau Pillet Géotechnique SA, laquelle est annexée au présent rapport (7.6). Celle-ci décrit les conditions de sol et d'eau au droit du projet et donne des recommandations concernant le type de fondations, les travaux spéciaux et les terrassements.




Carte des dangers de glissements permanents - https://www.geo.vd.ch/

# 4 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES

Les projets de planification locale doivent s'inscrire dans les lignes directrices d'aménagement définies par les planifications d'échelons supérieurs (région et canton) et intégrer les objectifs communaux. Les planifications suivantes ont été prises en compte dans l'élaboration du PA :

- Plan directeur cantonal,
- Projet d'agglomération Lausanne-Morges,
- Plan directeur communal.

## 4.1 Plan directeur cantonal (PDCn)

Le PA "En Arnier III" s'inscrit dans les stratégies et lignes d'action du PDCn entré en vigueur le 1er août 2008 et adapté successivement. Sa 4ème adaptation a été approuvée le 31 janvier 2018 par le Conseil fédéral. C'est la version actuellement en vigueur qui lie les autorités fédérales, cantonales et communales.

La démonstration de l'adéquation du PA au PDCn assure la conformité aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire.

Le projet est principalement concerné par les stratégies suivantes :

A Coordonner mobilité, urbanisation et environnement ;

B Renforcer la vitalité des centres ;

C Encourager une vision dynamique du patrimoine ;

D Valoriser le tissu économique ;

E Concilier nature, loisirs et sécurité ;

F Assurer à long terme la valorisation des ressources.

Les lignes d'actions et mesures du PDCn sont listées dans le tableau ci-dessous en mettant en évidence celles à prendre en compte dans le projet de PA.

| Mesure | | Conformité du PA |
|---|---|---|
| ***Ligne d'action A1 : localiser l'urbanisation dans les centres*** | | |
| A11 | Zones d'habitation et mixtes | Le site concerné par le PA est déjà affecté en zone constructible et partiellement bâti. Il est affecté à la zone mixte 15 LAT et un IUS de 0.75 est fixé.<br><br>Il se trouve à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, c'est donc dans ce cadre que la conformité à la mesure A11 sera évaluée.<br><br>Par ailleurs, aucune zone à bâtir supplémentaire n'est créée. |
| *A13* | *Mesures foncières* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *A14* | *Projets d'intérêt public* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action A2 : développer une mobilité multimodale*** | | |
| A21 | Infrastructures de transports publics | Le site concerné par le PA bénéficie d'une bonne accessibilité en transports publics (niveau B, avec 1 arrêt à proximité et 3 lignes tl), permettant notamment de rejoindre le centre de Lausanne en 20-25 min. |
| *A22* | *Réseaux routiers* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |

| | | |
|---|---|---|
| A23 | Mobilité douce | Le PA favorise la mobilité douce en créant un cheminement piéton traversant le quartier. Le plan limite également la circulation et le stationnement des véhicules motorisés au sein du quartier. |
| *A24* | *Interfaces de transport de voyageurs* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| A25 | Politique de stationnement et plans de mobilité | Le calcul des besoins en places de stationnement tient compte du niveau de desserte en transports publics B.<br><br>Le stationnement est majoritairement organisé en souterrain. |
| ***Ligne d'action A3 : protéger l'homme et l'environnement contre les risques liés aux activités humaines*** | | |
| A31 | Qualité de l'air | Les normes concernant la qualité de l'air sont respectées. |
| A32 | Nuisances sonores | Le projet de PA assure le respect de l'OPB, selon l'étude acoustique annexée. |
| *A33* | *Accidents majeurs* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *A34* | *Sites pollués* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *A35* | *Rayonnements non ionisants* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action B1 : renforcer la vitalité des centres*** | | |
| *B11* | *Centres cantonaux et régionaux* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *B12* | *Centres locaux* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action B2 : renforcer les liaisons nationales et internationales*** | | |
| *B21* | *Réseaux de transports nationaux et internationaux* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *B22* | *Réseau cantonal des interfaces rail-route pour le transport des marchandises* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action B3 : stimuler la construction de quartiers attractifs*** | | |
| B31 | Habitat collectif | Le projet permet l'implantation de logements sur l'ensemble du périmètre constructible. |
| *B32* | *Friches urbaines* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| B33 | Affectations mixtes | Le projet prévoit des affectations mixtes : logements, activités tertiaires. |
| B34 | Espaces publics | Le PA prévoit l'aménagement d'un espace public interne au quartier mixte. Par ailleurs, des réflexions sont menées entre le promoteur du quartier et la Commune pour coordonner l'aménagement des abords du PA et le projet de réaménagement de la route d'Arnier. |

| | | |
|---|---|---|
| *B36* | *Instruments économiques dans l'aménagement du territoire* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action B4 : optimiser l'implantation des équipements publics*** | | |
| *B41* | *Ecole obligatoire* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *B42* | *Infrastructures aéronautiques* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *B43* | *Emplacements pour les gens du voyage* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *B44* | *Infrastructures publiques* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action C1 : valoriser le patrimoine culturel*** | | |
| *C11* | *Patrimoine culturel et développement régional* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure puisqu'aucun bâtiment d'intérêt patrimonial ne se trouve dans le périmètre ni à ses abords* |
| *C12* | *Enjeux paysagers cantonaux* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action C2 : faciliter la réhabilitation du patrimoine bâti hors de la zone à bâtir*** | | |
| *C21* | *Constructions et installations dignes de protection* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *C22* | *Petites entités urbanisées (hameaux)* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *C23* | *Territoires à habitat traditionnellement dispersé* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *C24* | *Paysages dignes de protection et constructions caractéristiques* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action D1 : faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant*** | | |
| *D11* | *Pôles de développement* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *D12* | *Zones d'activités* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *D13* | *Installations à forte fréquentation* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |

| | | |
|---|---|---|
| ***Ligne d'action D2 : renforcer les réseaux touristiques et de loisirs*** | | |
| *D21* | *Réseaux touristiques et de loisirs* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action E1 : valoriser le patrimoine naturel*** | | |
| E11 | Patrimoine naturel et développement régional | Les valeurs naturelles du site ont été prises en compte dans l'élaboration du PA. Voir point 3.5 du présent document. |
| *E12* | *Parcs régionaux et autres parcs* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| E13 | Dangers naturels gravitaires | Le PA est touché en marge de son périmètre par des dangers naturels de glissement (dangers faible et moyen).<br>L'aire constructible n'est cependant que très marginalement concernée. Les mesures de protection nécessaires sont détaillées dans le règlement. |
| ***Ligne d'action E2 : mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité*** | | |
| *E21* | *Pôles cantonaux de biodiversité* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| E22 | Réseau écologique cantonal | Le périmètre du projet est concerné par un TIBP. Cet élément a été pris en compte dans la planification. Voir point 3.6 du présent document. |
| *E23* | *Réseau cantonal des lacs et des cours d'eau* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *E24* | *Espace réservé aux eaux* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *E25* | *Rives de lac* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *E26* | *Corrections du Rhône* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action F1 : préserver les terres agricoles*** | | |
| *F11* | *Priorités du sol* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *F12* | *Surfaces d'assolement (SDA)* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action F2 : accompagner l'économie agricole*** | | |
| *F21* | *Zones agricoles spécialisées* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| *F22* | *Produits du terroir* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| ***Ligne d'action F3 : accompagner l'économie sylvicole*** | | |
| F31 | Espaces sylvicoles | Un espace inconstructible de 10 m à la lisière forestière est inscrit sur le PA. |
| ***Ligne d'action F4 : assurer une exploitation durable des ressources*** | | |
| *F41* | *Carrières, gravières et sites de dépôts d'excavation* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |

| | | |
|---|---|---|
| *F42* | *Déchets* | Un point de collecte des déchets doit être aménagé dans le périmètre du PA. |
| *F43* | *Eau potable* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |
| F44 | Eaux souterraines | Le périmètre se situe en secteur üB de protection des eaux souterraines. Il n'y a, hormis les mesures standard de protection des eaux souterraines, pas de contrainte particulière. |
| F45 | Eaux usées et eaux claires | Les eaux usées et les eaux météoriques sont évacuées séparément. Les eaux usées sont récoltées et raccordées au réseau public d'évacuation qui aboutit à la station d'épuration des eaux. Les eaux météoriques qui ne sont pas récoltées pour utilisation sont évacuées selon les directives du plan général d'évacuation des eaux (PGEE) communal. Le débit maximal des eaux météoriques rejetées à l'exutoire est limité à 20 l/s/ha au plus.<br><br>Dès lors, une coordination avec le PGEE communal doit permettre d'évaluer l'impact du projet sur le réseau communal, ainsi que la qualité de ce réseau.<br><br>Une étude sur la gestion des eaux du PA, réalisée par le bureau CSD est annexée au présent rapport. |
| ***Ligne d'action F5 : favoriser les ressources renouvelables et indigènes*** | | |
| F51 | Ressources énergétiques et consommation rationnelle de l'énergie | Une utilisation rationnelle de l'énergie est exigée et le recours aux énergies renouvelables préconisé (au minimum Minergie P pour les bâtiments ou normes aux performances énergétiques équivalentes). |
| F52 | Matériaux écologiques | Une utilisation de matériaux écologiques est préconisée. |
| *F53* | *Exemplarité dans les bâtiments de l'Etat de Vaud* | *Le PA n'est pas concerné par cette mesure* |

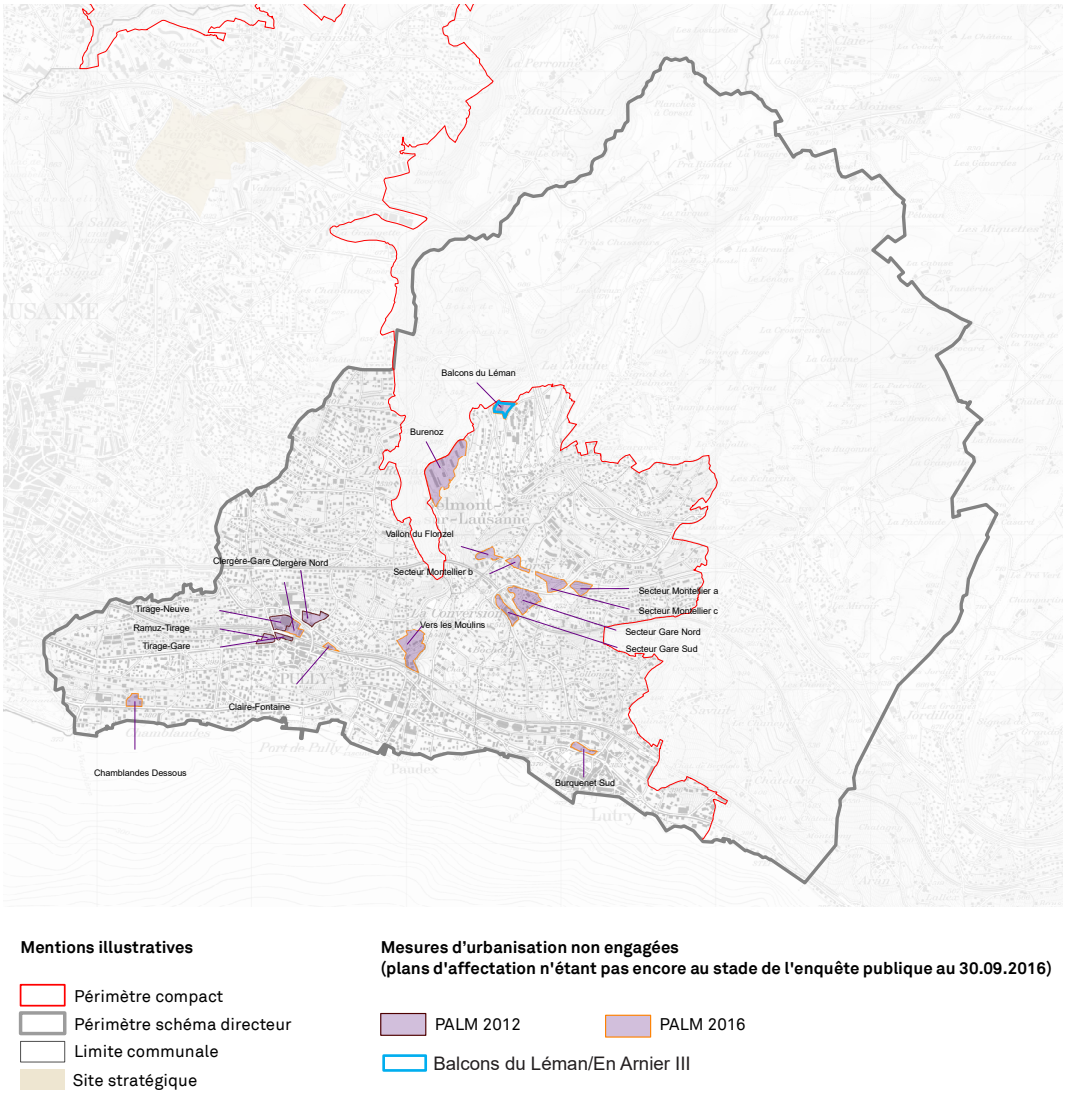
## 4.2 Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM)

Le projet d'agglomération Lausanne-Morges de 3ème génération (PALM 2016) a été signé le jeudi 8 décembre 2016 par le Canton, les schémas directeurs et les associations régionales.

Le PALM définit la stratégie de développement de l'agglomération Lausanne-Morges à l'horizon 2030-2040 et élabore les mesures qui la façonneront en matière d'urbanisation, de mobilité, de paysage ainsi que d'environnement et d'énergie.

Le PALM 2016 a été mis en conformité avec la législation fédérale sur l'aménagement du territoire, ainsi qu'avec le projet de 4ème adaptation du Plan directeur cantonal, et renforce notamment les volets paysagers et environnementaux. Il a été transmis à la Confédération pour évaluation afin d'obtenir un cofinancement pour les réalisations prévues dans le domaine des infrastructures.

Comme l'illustre le plan ci-dessous (extrait du PALM 2016), la parcelle n°351 "En Arnier III" se situe au sein du périmètre compact et est intégrée dans les mesures d'urbanisation à engager sous l'appellation "Balcons du Léman".

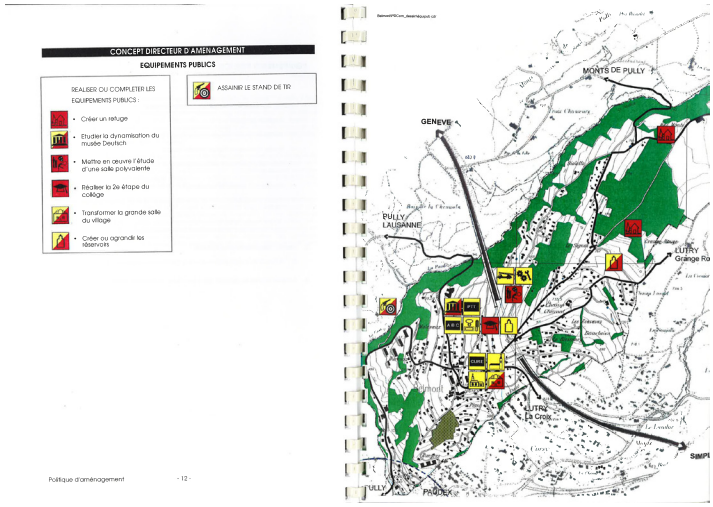


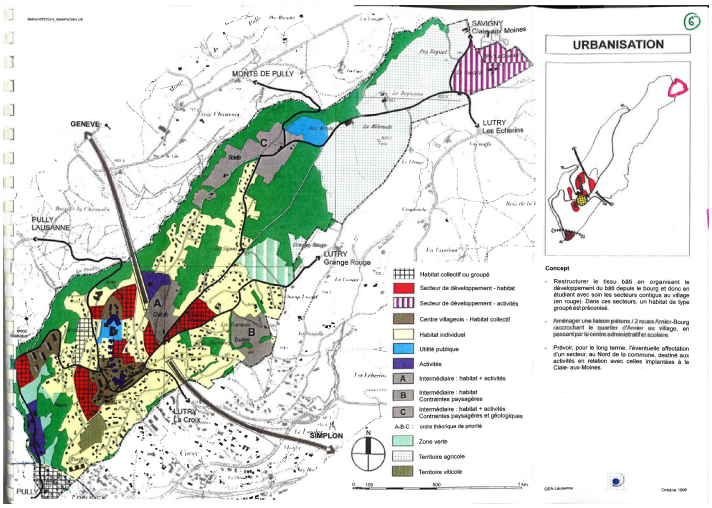

*source : PALM 2016*

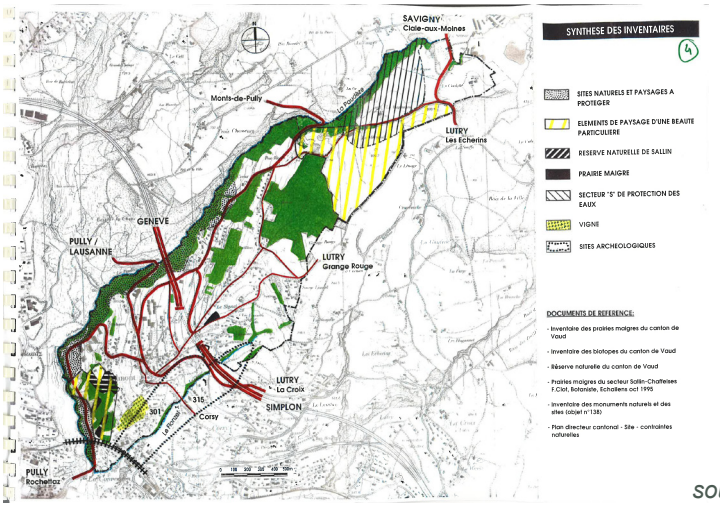
## 4.3 Plan directeur communal (PDCom)

Le PDCom de Belmont-sur-Lausanne approuvé par le Conseil d'Etat en 1998, définit les stratégies et les objectifs communaux en matière de développement par thématiques, pour lesquelles des principes directeurs sont définis.

Le PA "En Arnier III" répond aux principes directeurs généraux du PDCom. Cependant, ce dernier prévoyait à l'époque, pour la parcelle n°351, le maintien et la dynamisation du musée Deutsch. Les circonstances et les différentes études menées jusqu'à ce jour démontrent que cette intention n'est pas viable. Par ailleurs, aucun enjeu paysager particulier n'a été identifié dans le PDCom pour le secteur étudié.




*source : Extraits du PDCom 1998*

# 5 CONFORMITÉ DU PROJET

## 5.1 Nécessité de légaliser (art. 15 et 15a LAT)

La parcelle n° 351 fait partie du PQ "En Arnier" de 1985. Etant donné la volonté de démolir le bâtiment existant du musée Deutsch pour y développer un programme mixte (habitation et activités), la révision du PQ est nécessaire.

Le secteur "En Arnier III" fait partie des sites de développement identifiés par le PALM selon un potentiel d'accueil attribué à chacun d'eux, qui n'ont pas été traités dans le cadre de la révision partielle en cours du PA communal (bilan communal des réserves à bâtir).

## 5.2 Equipement du terrain (art. 19 LAT)

La parcelle faisant l'objet de la présente planification est actuellement bâtie et les terrains sont équipés conformément à l'article 19 LAT. En effet, ils sont desservis de manière adaptée à leur utilisation : voie d'accès, conduites d'alimentation en eau et énergie, évacuation des eaux usées. Le PGEE est en vigueur et son suivi est assuré. L'impact du PA est donc relativement faible.

## 5.3 Protection du milieu naturel

La parcelle n° 351 est située intégralement en secteur üB de protection des eaux. Ce type de secteur assure une protection générale des ressources en eau. Il s'agit, par conséquent, de prendre les mesures usuelles nécessaires à la protection des eaux, dans le cadre de la construction ou de la transformation des installations.

Le secteur du PA ne fait pas l'objet d'inventaires de protection de la nature et de la faune.

L'urbanisation du secteur tient compte des valeurs paysagères du site et préserve le patrimoine culturel. L'implantation des bâtiments a été prévue de manière à garantir des dégagements sur le lac Léman et les montagnes, ainsi qu'une intégration respectueuse vis-à-vis du tissu bâti villageois existant.

## 5.4 Création et maintien du milieu bâti

Des risques de dangers naturels de degré faible à moyen (glissements permanents profonds) ont été identifiés sur la parcelle n° 351. L'aire constructible n'est cependant que très marginalement concernée. Les mesures de protection nécessaires sont détaillées dans le règlement.

La densité proposée par le PA permet de donner une réponse qui tient compte des objectifs de préservation du site tout en respectant les objectifs de densification recommandés par les planifications supérieures (PDCn et PALM).

Les gabarits proposés dans le PA permettent une transition harmonieuse entre les volumes bâtis et le tissu villageois environnant situé aux abords du PA, de limiter l'impact des constructions et de les adapter à la topographie du site.

Conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1985, le PA attribue le degré de sensibilité (DS) III au périmètre du PA.

Aucun site pollué, sur ou à proximité du site du PA n'est recensé au cadastre cantonal.

## 5.5 Maintien des sources d'approvisionnement (art. 1d LAT)

Le PA n'est pas concerné par la problématique des surfaces d'assolement et le projet ne met pas en péril des sources d'approvisionnement.

## 5.6 Disponibilité des terrains

La disponibilité des terrains sera traitée ultérieurement par convention entre le propriétaire et la Commune.

## 5.7 Taxe sur la plus-value des terrains (art. 5 LAT)

Conformément aux articles 5 LAT et 64 LATC, l'augmentation sensible de la valeur d'un bien-fonds résultant des mesures d’aménagement du territoire (ex. classement en zone à bâtir, changement d'aff ectation ou modifi cation des possibilités de bâtir) est taxée, sous conditions.

Conformément à l’art. 33 RLAT, les parcelles bénéfi ciant d’une plus-value sensible doivent être identifi ées dans le rapport 47 OAT par la Municipalité. La légalisation du PA engendre une augmentation potentielle des droits à bâtir de la parcelle n° 351.

Une estimation, prévue par l'article 34 RLAT, devra être réalisée et sera déterminante en la matière.

## 6 INFORMATION ET CONCERTATION

Le PA "En Arnier III" a été établi en concertation avec :

- le Maître d'ouvrage Swissroc ;
- la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne ;
- les services techniques communaux ;
- le bureau d'architecte Architram architecture et urbanisme SA ;
- l'atelier Grept sàrl ;
- le bureau d'étude Silvaplus ;
- le bureau d'ingénieurs Pillet Geotechnique SA ;
- le bureau CSD ingénieurs ;
- la Direction générale du territoire et du logement (DGTL).

Conformément à l'article 2 LATC, une information aux riverains a été organisée en janvier 2022, avant l'enquête publique du PA.

# 7 ANNEXES

**7.1 Etude de la végétation arborée - parcelle 351 - bureau Silvaplus - novembre 2018**

**7.2 Etude de l'arborisation du PA "En Arnier III" - atelier Grept - février 2022**

**7.3 Projet de convention de la servitude de passage public à pied, avril 2022**

**7.4 Etude acoustique  analyse de conformité avec l'OPB - bureau CSD Ingénieurs - février 2021**

**7.5 Rapport de gestion des eaux - bureau CSD - mars 2022**

**7.6 Etude géotechnique - bureau Pillet Geotechnique SA - février 2022**

**7.7 Lettre d'attestation du bureau Pillet Geotechnique SA - février 2022**