

COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE  
**Municipalité**

**Belmont, le 27 janvier 2017**

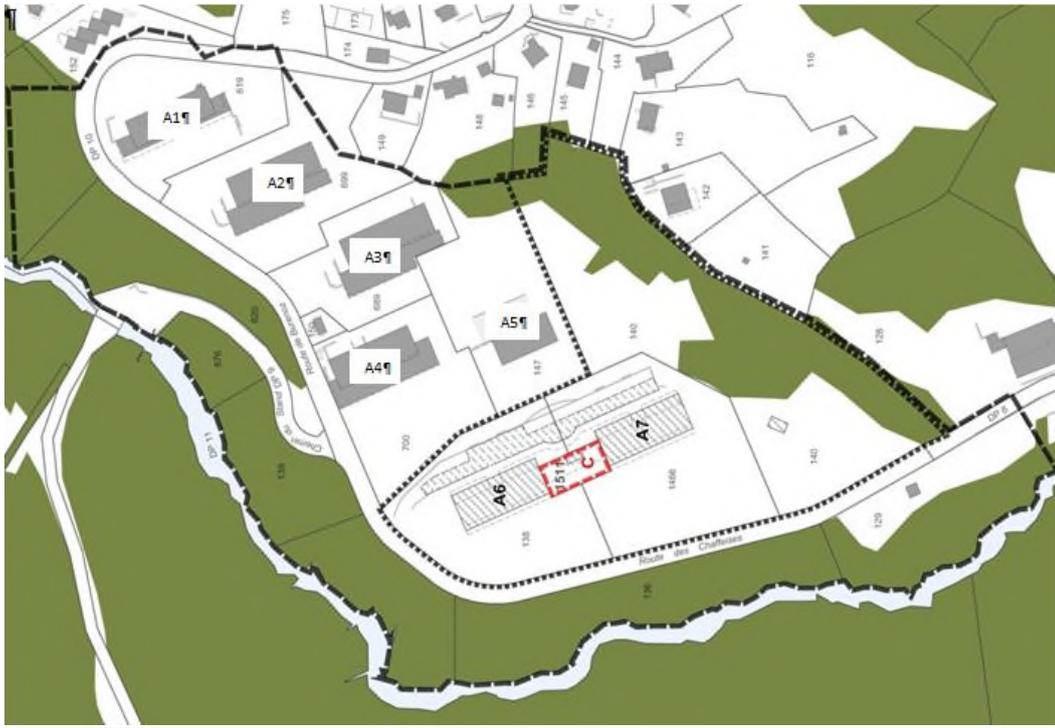
---

**Préavis No 03/2017**  
**au Conseil communal**

**Modification du PQ « Burenoz-Malavaux »**  
**Affectation de la « Galette »**

# TABLE DES MATIERES

1. Préambule.....	3
2. Historique .....	3
3. La « Galette » .....	4
4. Objet de la modification du PQ « Burenoz-Malavaux » .....	4
5. Consultation de la CCU .....	5
6. Consultation des services cantonaux.....	5
7. Bases légales et procédure.....	6
8. Levée des oppositions et des remarques.....	6
9. Modifications du règlement.....	7
CONCLUSIONS.....	10



## Au Conseil communal de Belmont

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

### **1. Préambule**

L'objet de ce préavis est une dernière modification apportée au plan de quartier « Burenoz-Malavaux » (ci-après PQ), dont la mise en vigueur initiale date du 29 mai 1970. Elle porte sur l'affectation de la partie de la construction appelée la « Galette » (bât. C), sise entre les derniers bâtiments « Auteuil » (bât. A6) et « Longchamp » (bât A7), construits entre 2011 et 2012.



### **2. Historique**

En 1971 déjà, une première modification est accordée car à la lumière du rapport géotechnique pour l'implantation des immeubles prévus, il s'avère que la qualité du sol n'est pas suffisamment bonne pour assurer la charge du 4<sup>ème</sup> immeuble, en partant du haut. Simultanément, le tracé de la route du Burenoz est modifié, ce qui permet de résoudre le problème précité en déplaçant l'immeuble n° 4 d'environ 25 mètres en amont.

En 1984, les quatre immeubles du haut (bât. A1 à A4) sont déjà construits et une seconde modification est acceptée par le Conseil communal, due elle aussi à des problèmes géologiques. Ces derniers renchérissent de façon trop importante le coût des constructions et ne permettent pas le financement de la partie aval du plan de quartier. Le but de cette modification est de remplacer 2 groupes de maisons en terrasses, ayant une large emprise au sol, par un immeuble de 9 niveaux, actuellement le n° 39/41 de la route du Burenoz (bât. A5).

En 1988, suite à la réalisation de cet immeuble, la Commune fait valoir ses droits selon une convention passée au moment de l'élaboration du plan de quartier. Des problèmes financiers imposent aux promoteurs de céder à la Commune la parcelle n° 140, pour solde d'une créance d'environ Fr. 128'000.00.

En 1995, la Municipalité est approchée par le propriétaire pour réaliser le solde de ses droits constructibles sur la parcelle n° 138 de 8'748 m<sup>2</sup> (5'328 m<sup>2</sup> SPB). La Municipalité accepte, pour autant que sa propre parcelle n° 140 de 14'073 m<sup>2</sup> en pré-champs (4'560 m<sup>2</sup> SPB) et 7'462 m<sup>2</sup> en forêt soit intégrée au projet.

Différentes études sont entreprises et en 2000, la Municipalité présente un préavis pour un crédit d'étude destiné à la modification du plan de quartier, pour un montant de Fr. 86'000.00, la répartition des frais étant calculée sur le potentiel de la surface de plancher brut habitable, soit 46,1165 % pour notre commune.

Ce montant semble disproportionné pour un PQ déjà légalisé mais excepté le principe de constructibilité et les surfaces constructibles déjà définis et légalisés, la procédure à appliquer est la même que pour un nouveau plan de quartier.

Suite aux études précitées, la Municipalité présente en 2003 un préavis intitulé « *Modification du plan de quartier « Burenoz-Malavaux » et établissement d'un règlement spécifique à la modification – Plan de délimitation des lisières forestières pour l'entier du périmètre du plan de quartier « Burenoz-Malavaux »* ». Au cours de l'étude précitée, il s'avère que les bâtiments en terrasses prévus ne sont pas adéquats, tant pour des raisons géotechniques, économiques que de valeur environnementale. Dès lors, il est décidé d'implanter deux bâtiments tels que ceux déjà construits dans ce périmètre. La surface de plancher habitable n'est pas modifiée, le parcage des voitures se fait soit en souterrain soit en surface et une surface de 500 m<sup>2</sup> est prévue pour des locaux de type communautaire, réalisables dans le corps inférieur situé entre les deux constructions prévues par le plan.

En 2004, le préavis n° 5/2004 est présenté au Conseil communal pour la vente de la parcelle n° 140 pour un montant de Fr. 2'990'000.00, dont à déduire des frais d'études (architecte, ingénieur, géotechnicien, géomètre, enquête publique ...) estimés à environ Fr. 270'000.00. Les surfaces de la parcelle n° 140, cadastrées en forêt et zone d'utilité publique restent propriétés de la commune.

Pour rappel, le produit de la vente de cette parcelle a servi à amortir le coût des travaux de réhabilitation et d'agrandissement de la Grande Salle.(préavis n° 03/2006).

### **3. La « Galette »**

Les discussions avec la CCU de l'époque, sur le projet du préavis de 2003 aboutissent à ce que cette surface de 500 m<sup>2</sup> soit dévolue à un espace réservé à des activités destinées aux habitants du quartier et dans son rapport sur le préavis n° 02/2003, la CCU rapporte « *Ce qui nous permet de demander à la Municipalité de négocier, sous une forme ou une autre, une mise à disposition de locaux étendue à d'autres utilisateurs que les seuls habitants des immeubles du quartier.* ».

Cette prise de position, acceptée par le vote du Conseil communal conduit la Municipalité à signer avec le constructeur, une convention de droit d'emption valable jusqu'au 30 juin 2009. L'idée première est qu'une partie de cette surface soit dévolue à la création de classes enfantines pour les petits habitants de ce quartier. Ce projet est présenté à la direction générale de l'enseignement obligatoire (DGEO) en 2005 qui l'approuve.

Quelques années après, l'accord intercantonal sur l'harmonisation scolaire de la scolarité obligatoire (HarmoS) est mis en place et la Direction générale pour l'enseignement obligatoire (DGEO) change sa pratique ; désormais toutes les classes enfantines et primaires sont regroupées sous un même toit. La volonté municipale d'agrandir notre collège avec une 3<sup>ème</sup> étape permet de répondre à cette volonté cantonale. Dès lors, notre droit d'emption n'est pas utilisé et il reste maintenant au propriétaire à trouver une nouvelle affectation.

### **4. Objet de la modification du PQ « Burenoz-Malavaux »**

Après plusieurs années pendant lesquelles le propriétaire réfléchit à des affectations possibles de ces surfaces, il nous fait part, début 2015, de son manque de « réussite » à finaliser un projet qui soit compatible avec une zone habitée et économiquement viable.

Par ailleurs, s'agissant d'une propriété privée, un local communautaire dévolu à l'ensemble d'un quartier, les charges d'exploitation auraient dû être supportées par la commune.

C'est pourquoi, il propose à la Municipalité de modifier l'affectation de cette « galette » et d'y aménager 7 appartements de 2,5 pièces en duplex sur une surface totale de 520 m<sup>2</sup>. En ce qui concerne l'affectation « sociale » demandée par la CCU, un club house de 70 m<sup>2</sup> sera aménagé sur la terrasse entre les deux immeubles et réservé à l'usage exclusif des habitants de ces bâtiments. En effet, il est très difficile, voire impossible de mettre ce local à disposition de l'entier du quartier pour des raisons de logistique, d'entretien et de nuisances.

Selon notre règlement des constructions, art. 59, il est aménagé une place de stationnement pour chaque tranche ou fraction de 80 m<sup>2</sup> de plancher habitable brut, mais au minimum 1 place de parc par logement. Chaque nouveau logement a une surface de moins de 80 m<sup>2</sup> et par conséquent, une place de stationnement lui est attribuée.

Sept places de parc ayant été prévues pour les activités de la « Galette », il n'y a donc aucun problème pour que l'obligation de l'art. 59 précité soit remplie. Afin de la faire respecter, l'art 13 du règlement a été complété en conséquence.

## **5. Consultation de la CCU**

Le 30 avril 2015, le projet du propriétaire est présenté à la CCU qui rend le rapport suivant :

*« Suite à l'étude du projet cité en titre avec une visite sur place, les membres de la CCU approuvent pleinement la demande du promoteur pour la construction de sept appartements en duplex ainsi qu'un club house de quartier avec une véranda.*

*Pour rappel, depuis la construction de cette résidence la partie entre les deux bâtiments est restée en chantier, en attente d'une décision d'affectation vu les anciennes ententes entre la Municipalité et le promoteur.*

*Aujourd'hui, le promoteur propose un nouveau projet pour finalement terminer la construction de cette résidence.*

*Le Club house de quartier est voué à être loué et utilisé par les habitants de la résidence pour des occasions festives.*

*Nous proposons une location élargie au quartier du Burenoz si cela ne pose pas de problèmes pour la logistique.*

*Les membres de la CCU approuvent donc à l'unanimité ce projet. »*

## **6. Consultation des services cantonaux**

Conformément à l'art. 56 LATC, l'addenda au PQ « Burenoz-Malavaux » est envoyé au Service du développement territorial le 16 novembre 2015 pour examen préalable, pour lequel la réponse aurait dû parvenir à la Municipalité dans un délai de trois mois, donc autour du 16 février. A cette même date, un courrier du SDT nous informe que ce délai ne peut être tenu et que leur rapport sera rendu au plus vite.

Le site cantonal de la CAMAC (centrale des autorisations) permet de suivre l'avancement d'un dossier dans les différents services cantonaux consultés, ce qui nous permet de constater que pour une modification d'affectation pour des locaux dont le gros œuvre est déjà construit, ce ne sont pas moins de treize services qui sont consultés pour étudier le dossier et donner leur avis. Enfin, le 3 mai 2016, nous recevons la synthèse des préavis des services.

Cette synthèse, outre quelques points de détail requiert de nouveaux articles sur les dangers naturels et les mesures géotechniques, alors que bâtiment est construit. De même, elle demande de faire la démonstration que les quelque 10 nouveaux habitants sont bien comptabilisés dans le potentiel d'accueil défini par la 4<sup>ème</sup> adaptation du plan directeur cantonal, qui table sur 80'000 nouveaux habitants d'ici 2030. Cherchez l'erreur !

Une deuxième version corrigée selon les attentes des services cantonaux est envoyée au SDT le 5 juillet 2016 pour un ultime contrôle et le résultat positif de celui-ci nous parvient le 12 août 2016.

## **7. Bases légales et procédure**

Conformément à l'article 57 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), l'addenda au règlement du PQ « Burenos-Malavaux » est mis à l'enquête publique du 22 octobre au 20 novembre 2016 et durant le même délai, le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT, non opposable, est mis en consultation. Préalablement, un courrier recommandé a été envoyé le 20 octobre 2016 à tous les propriétaires des immeubles et appartements de l'entier du plan de quartier.

L'art. 58 LATC définit les règles quant à l'adoption de la modification du PQ, de la levée des oppositions et de la suite qui doit être donnée pour sa transmission au SDT, en vue de son approbation par le service concerné.

Les articles 60 LATC et suivants précisent la procédure d'information des opposants quant aux décisions communales et la possibilité de recours qui leur est donnée.

Si le Conseil communal apporte des modifications importantes au projet, celles-ci doivent être soumises à une enquête publique complémentaire.

## **8. Levée des oppositions et des remarques**

Une opposition a été enregistrée pendant la durée légale de l'enquête publique.

L'article 58 LATC alinéa 1 dispose que les opposants sont entendus par la municipalité ou une délégation de celle-ci pour une séance de conciliation qui a eu lieu le 9 mars 2017

L'opposition reçue portait sur deux volets :

- 1) L'opposant relève que les propriétaires des immeubles Auteuil et Longchamp n'ont pas été approchés quant à l'utilisation des locaux communs, imaginés dans le règlement de ces deux constructions. Il demande dès lors que les locaux communautaires gardent une superficie aux dimensions que réclame un tel équipement à l'échelle du quartier.

Lors de la séance précitée, l'opposant soutient que cette salle devrait pouvoir accueillir au moins 100 personnes, notamment pour la fête des voisins et pour les assemblées de copropriété. Au cours de la discussion, il s'avère que les assemblées de copropriété sont tenues par immeuble de 43 logements. Au final, l'opposant annonce que

- 2) Il s'oppose également à la modification du nombre de places de parc prévu pour les sept nouveaux logements de moins de 80 m<sup>2</sup> soit 1 par logement au minimum au lieu de 1,5 dans l'ancien règlement, argumentant qu'à l'heure actuelle, ces immeubles manquent déjà de places de parc et que les places visiteurs sont souvent occupées par les habitants.

Explication lui est donnée sur la manière de calculer les places de parc et sa base légale, à savoir la norme VSS qui est respectée et que le service cantonal concerné n'accepterait pas d'augmenter ce nombre.

Il faut rappeler qu'entre le moment de l'établissement de la modification du plan de quartier permettant la construction des immeubles Auteuil et Longchamp, et celui de l'addenda faisant l'objet de ce préavis, les obligations pour l'encouragement à l'usage des mobilités douces se sont drastiquement renforcées. Dorénavant, selon l'art. 40a RLATC, le dimensionnement le calcul du nombre de places se fait obligatoirement sur la base de la norme VSS SN 640 281 de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports pour tous les nouveaux projets et planifications, soit 1 place pour 100 m<sup>2</sup> SPB + 10%, total arrondi à l'unité supérieur. Et ce total peut aussi être diminué si un transport en commun passe à proximité.

En conclusion de la séance, il est convenu que si le constructeur peut lui faire la démonstration que 43 personnes peuvent être assises dans l'espace prévu, le local prévu suffira et que les explications sur le nombre de places de parc le satisfont.

En date du 22 mars 2017, l'opposant a signifié par courrier recommandé, le retrait de son opposition.

## 9. Modifications du règlement

Pour rappel, la modification du règlement a été mis à l'enquête publique du 22 octobre au 20 novembre 2016.

Le règlement de la modification du plan de quartier « Burenoz-Malavaux », mis en vigueur le 29 août 2003, est adapté comme suit :

Règlement actuel	Règlement modifié
<p>Article 5 – Affectation</p> <p>Les constructions nouvelles prévues par le plan sont destinées aux logements, aux activités professionnelles compatibles avec l'habitation ainsi qu'à la réalisation de locaux communs à l'usage des habitants des bâtiments du quartier.</p>	<p>Article 5 – Affectation</p> <p>Les constructions nouvelles prévues par le plan sont destinées aux logements, aux activités professionnelles compatibles avec l'habitation ainsi qu'à la réalisation de locaux <b>communautaires (club house, etc.)</b> à l'usage des habitants des bâtiments <b>A6, A7 et C.</b></p>
<p>Article 6 – Aire d'évolution des constructions</p> <p>Les constructions s'implantent parallèlement aux périmètres des aires d'évolution A6 et A7 définis par le plan.</p> <p>Les constructions implantées dans les aires d'évolution A6 et A7 peuvent être reliées par un corps inférieur C, de deux niveaux visibles. La réalisation de locaux communs, liés aux besoins des habitants des constructions A6 et A7 y est notamment autorisée (locaux de jeux, piscine, fitness, etc.). Ils doivent être éclairés naturellement. Ces locaux peuvent également être utilisés pour les bâtiments A1 à A5.</p> <p>Les niveaux entièrement enterrés ne sont pas soumis aux limites des aires d'évolution des constructions.</p> <p>L'organisation des niveaux en sous-sol peut empiéter sur l'aire d'évolution du corps inférieur défini par le plan.</p>	<p>Article 6 – Aire d'évolution des constructions</p> <p>Les constructions s'implantent parallèlement aux périmètres des aires d'évolution A6 et A7 définis par le plan.</p> <p>Les constructions implantées dans les aires d'évolution A6 et A7 peuvent être reliées par un corps inférieur C, de deux niveaux, <b>surmonté d'un élément d'au maximum un niveau. Le dernier niveau est destiné à la réalisation de locaux communautaires, liés aux besoins des habitants des constructions A6, A7 et C.</b> <del>y est notamment autorisée (locaux de jeux, piscine, fitness, etc.).</del> Ils <del>doivent être éclairés naturellement.</del> Ces <del>locaux peuvent également être utilisés pour les bâtiments A1 à A5.</del></p> <p>Les niveaux entièrement enterrés ne sont pas soumis aux limites des aires d'évolution des constructions.</p> <p>L'organisation des niveaux en sous-sol peut empiéter sur l'aire d'évolution du corps inférieur défini par le plan.</p>

<p>Des anticipations aux limites des aires d'évolution A6 et A7 relatives aux éléments de constructions tels que balcons, marquises, couverts etc., sont autorisées sur les façades Sud-Ouest dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble. Elles sont limitées à 2.50 m au maximum.</p> <p>Les espaces non utilisés à l'intérieur des aires d'évolution des constructions sont affectés aux aménagements extérieurs tels que définis au chapitre 3 ci-après.</p>	<p>Des anticipations aux limites des aires d'évolution A6 et A7 relatives aux éléments de constructions tels que balcons, marquises, couverts etc., sont autorisées sur les façades Sud-Ouest dans la mesure où elles ne compromettent pas la cohérence de l'ensemble. Elles sont limitées à 2.50 m au maximum. <b>La terrasse du niveau -2 du corps inférieur peut être alignée aux terrasses des aires d'évolution A6 et A7.</b></p> <p>Les espaces non utilisés à l'intérieur des aires d'évolution des constructions sont affectés aux aménagements extérieurs tels que définis au chapitre 3 ci-après.</p>
<p>Article 7 – Surface de plancher brute (SPB)</p> <p>La surface de plancher brute maximale, est calculée conformément à la norme EPFZ – ORL 514420 édition 1966.</p> <p>La surface de plancher brute maximale est répartie de la manière suivante :</p> <p>Périmètre d'évolution A6 = 4'944 m<sup>2</sup></p> <p>Périmètre d'évolution A7 = 4'944 m<sup>2</sup></p> <p>La surface de plancher brute du corps inférieur C destinées aux équipements du quartier est de 500 m<sup>2</sup>. Celle-ci n'est pas prise en compte dans la définition des SPB mentionnés ci-dessus.</p>	<p>Article 7 – Surface de plancher brute (SPB)</p> <p>La surface de plancher brute maximale est calculée conformément à la norme EPFZ – ORL 514420 édition 1966.</p> <p>La surface de plancher brute maximale est répartie de la manière suivante :</p> <p>Périmètre d'évolution A6 = 4'944 m<sup>2</sup></p> <p>Périmètre d'évolution A7 = 4'944 m<sup>2</sup></p> <p><del>La surface de plancher brute du corps inférieur C destinées aux équipements du quartier est de 500 m<sup>2</sup>. Celle-ci n'est pas prise en compte dans la définition des SPB mentionnés ci-dessus.</del></p> <p><b>Corps inférieur C = 520 m<sup>2</sup></b></p> <p><b>Locaux communautaires d'un niveau sur corps inférieur C = 70 m<sup>2</sup></b></p>
<p>Article 8 – Architecture des constructions</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions A6 et A7 sont composées d'un corps inférieur dont deux niveaux sont visibles, d'un corps supérieur de R+4 niveaux, ainsi que d'un dernier niveau obligatoirement en attique.</p> <p>Les constructions A6 et A7 sont reliées par un corps inférieur de deux niveaux visibles.</p> <p>Ces éléments architecturaux sont indiqués sur les coupes figurant en annexe du présent règlement (annexe 1).</p>	<p>Article 8 – Architecture des constructions</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions A6 et A7 sont composées d'un corps inférieur dont deux niveaux sont visibles, d'un corps supérieur de R+4 niveaux, ainsi que d'un dernier niveau obligatoirement en attique.</p> <p>Les constructions A6 et A7 sont reliées par un corps inférieur de deux niveaux, <b>surmonté d'un élément d'au maximum un niveau de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher brute au maximum.</b></p> <p>Ces éléments architecturaux sont indiqués sur les coupes figurant en annexe du présent règlement (annexe 1).</p>

<p><b>Toitures</b></p> <p>Les toitures sont considérées comme la « cinquième façade » des constructions nouvelles et font l'objet d'un traitement architectural soigné. Elles sont obligatoirement plates.</p> <p><b>Superstructures</b></p> <p>Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Elles sont réduites au minimum indispensable. Elles feront l'objet d'un traitement architectural soigné.</p>	<p><b>Toitures</b></p> <p>Les toitures sont considérées comme la « cinquième façade » des constructions nouvelles et font l'objet d'un traitement architectural soigné. Elles sont obligatoirement plates.</p> <p><b>Superstructures</b></p> <p>Les superstructures doivent s'intégrer à l'architecture des bâtiments. Elles sont réduites au minimum indispensable. Elles feront l'objet d'un traitement architectural soigné.</p>
<p><b>Article 13 – Besoins en stationnement</b></p> <p>Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre de modification du plan de quartier. Ils sont définis de la manière suivante :</p> <p>1 place de stationnement par tranche ou fraction de 80 m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher brut, mais au minimum 1.5 places par logement.</p> <p>Les 2/3 au minimum, des places sont organisées en parking collectif souterrain.</p> <p>Le nombre de places de stationnement est augmenté de 20% pour les places visiteurs. Celles-ci peuvent être organisées à l'extérieur.</p>	<p><b>Article 13 – Besoins en stationnement</b></p> <p>Les besoins en stationnement doivent être assurés à l'intérieur du périmètre de modification du plan de quartier. Ils sont définis de la manière suivante :</p> <p><b>Pour les bâtiments A6 et A7, 1 place de stationnement par tranche ou fraction de 80 m<sup>2</sup> minimum de surface de plancher brut, mais au minimum 1.5 places par logement.</b></p> <p><b>Pour le corps inférieur C, 1 place de stationnement au minimum par logement.</b></p> <p>Les 2/3 au minimum, des places sont organisées en parking collectif souterrain.</p> <p>Le nombre de places de stationnement est augmenté de 20% pour les places visiteurs. Celles-ci peuvent être organisées à l'extérieur.</p>
	<p><b>Abrogation (nouvel article pour l'addenda)</b></p> <p>Le présent addenda abroge, à l'intérieur de son périmètre, les dispositions contraires de la modification du plan de quartier « Burenoz-Malavaux », approuvé par le Département compétent le 29 août 2003</p>
	<p><b>Entrée en vigueur (nouvel article pour l'addenda)</b></p> <p>Le présent addenda entre en vigueur sur décision du Département compétent.</p>

