

COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE
Municipalité

Belmont, le 21 août 2017

Préavis No 07/2017
au Conseil communal

**Parcelle n° 315 - Adoption du plan partiel d'affectation
« PPA Rue des Corbaz »**

TABLE DES MATIERES

1. Préambule.....	3
2. Historique des parcelles n^{os} 287 (PPA Coin d'En Haut) et 315 (PPA Rue des Corbaz).....	3
3. Début de la procédure	6
4. Rapport 47 OAT	6
4.1. Résumé du rapport 47 OAT	7
5. Convention, charge foncière et servitudes.....	8
5.1. Convention.....	8
5.2. Charge foncière.....	8
5.3. Servitudes	8
6. Etude de circulation.....	10
7. Règlement du PPA	10
8. Information et enquête publique.....	11
9. Suite de la procédure.....	11
CONCLUSIONS	12

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

Le but de ce préavis est de présenter et de soumettre à votre approbation le dernier plan partiel d'affectation (ci-après PPA) des six zones relevées comme telles dans notre plan général d'affectation de 1984 (Burenos-Malavaux, Arnier, Champ-Chamot, Signal, Coin d'En Haut et parcelle 315). Cet ultime PPA est situé dans le centre de notre localité, sur la parcelle n° 315 qui jouxte le collège et a été nommé PPA « Rue des Corbaz ».

Le but d'un plan partiel d'affectation est de régler l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et de définir les règles constructives dans une zone attribuée par le plan de zones. Il est élaboré sur la base du plan général d'affectation (ci-après PGA) et comprend les plans d'implantation proprement dits ainsi que les dispositions réglementaires s'y rapportant.

2. Historique des parcelles n^{os} 287 (PPA Coin d'En Haut) et 315 (PPA Rue des Corbaz)

L'historique de la parcelle n° 315 est intimement lié à celui de la parcelle n° 287, c'est pourquoi les éléments du texte ci-dessous sont partiellement repris du préavis n° 09/2007 présenté pour le PPA « Coin d'En Haut ».

En 1973, le Service cantonal de l'urbanisme ordonnait la mise à l'enquête du plan des zones protégées à titre provisoire faisant ainsi application de l'arrêté fédéral du 17 mars 1972. Celui-ci instituait des mesures urgentes en matière d'aménagement du territoire, dont le but était de protéger et de sauvegarder des sites et localités, en limitant provisoirement l'occupation et l'utilisation de certaines zones pour la construction et imposait la création de zones protégées et de plans directeurs.

Le 1^{er} septembre 1972, la Municipalité avait donc soumis, au Conseil général, un préavis pour une étude concernant l'aménagement général du territoire communal et du Bourg en particulier, conformément à l'application de l'arrêté fédéral. Il faut relever que les premières bases en vue de cette étude de longue haleine avaient déjà été jetées quelques années auparavant. Des consultations avaient eu lieu avec divers services cantonaux, une documentation avait été réunie et les dossiers étaient en voie de constitution.

12 ans ont été nécessaires avant que le PGA entre en force en 1984. Les autorités de l'époque, lors de leurs réflexions sur les modifications des zones de constructions légalisées par le PGA précité, toujours en application, avaient identifié les parcelles n° 287 « PPA Coin d'En Haut », construit en 2010 et n° 315, objet du présent préavis, comme des parcelles stratégiques et importantes pour le développement futur de la Commune. Elle les avait donc déclarées en zones à aménager sous conditions de plan de quartier ou de plan d'extension partiel. Pour information, avant cette date, toutes les parcelles (libres de constructions) sur le territoire de la Commune de Belmont, étaient affectées en zone de villas.

Ces terrains, situés au centre du village, appartenaient à d'anciennes familles de Belmont qui avaient indirectement accepté, par l'affectation de leur terrain en zone à aménager sous condition de plan de quartier (PQ) ou de plan d'extension partiel (PEP), de devoir financer une étude sectorielle d'aménagement pour valoriser leur fonds.

Cependant, avant cela, il a fallu lever l'unique opposition sur le projet de classement de ces deux parcelles en zone soumise à PQ ou PEP dont l'argument concernait la source de dépenses que la commune devait assumer pour les frais d'études.

La Municipalité proposa au Conseil communal de lever son opposition en raison des éléments suivants : « *la solution retenue est dictée par le souci d'assurer une transition convenable entre la zone du Bourg et la zone d'utilité publique (collège) tout en tenant compte du statut de zone villa des terrains environnants. D'autre part, il appartient à la collectivité publique d'établir elle-même les plans d'aménagement qu'elle considère comme nécessaires ou opportuns et non pas de s'en remettre à l'initiative des propriétaires dont les motivations ne sont pas toujours concordantes avec l'intérêt public* ».

La Commission technique estimait, quant à elle, que les parcelles n° 287 et n° 315 devaient être placées dans la zone à faible densité (zone villas), étant donné que ces deux parcelles sont entourées de villas familiales et qu'une extension du Bourg n'était guère souhaitable.

La proposition de levée d'opposition fut rejetée par le Conseil communal et l'amendement de la Commission, accepté par 10 oui sans avis contraire, était le suivant « Les parcelles 287 et 315 doivent être placées en zone villas ».

Suite à cette séance du Conseil communal, les documents furent envoyés au SAT (Service de l'aménagement du territoire) pour approbation selon l'art. 58 LATC (Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions). Si certaines modifications de peu d'importance apportées à l'énoncé des articles du règlement ne paraissaient pas devoir faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête, le SAT informa que, conformément aux attributions qui leur étaient conférées par les dispositions de l'art. 35bis LCAT (Loi Cantonale Aménagement du Territoire), il leur apparaissait nécessaire de faire part qu'ils estimaient la décision du Conseil regrettable car :

« En effet, les parcelles en question ont une position « charnière » entre le Vieux Bourg, la zone d'utilité publique et le quartier futur situé au Nord du « Musée Deutsch ».

La position de ces terrains doit permettre un aménagement rationnel de cette liaison et demande une coordination sérieuse des futures constructions et circulations (principalement piétonnes).

Il est déraisonnable d'abandonner cette tâche à l'initiative privée et la commune doit envisager l'étude d'un plan de quartier sur ces terrains.

Cette modification du plan des zones touche deux propriétaires dont en tout cas un n'est pas averti de la situation, celui-ci ne faisant pas partie du Conseil communal. A notre avis, ces propriétaires peuvent se sentir lésés par la décision prise (l'élaboration d'un plan de quartier valorisant certainement les terrains en question) et il est correct que, cas échéant, ils puissent s'exprimer à ce sujet.

En conséquence, il nous semble indispensable que cette modification fasse l'objet d'une enquête publique de 30 jours....) ».

Fort de ce qui précède, la Municipalité présenta au Conseil communal, le 1er avril 1982, le préavis n° 3/82 qui faisait suite à l'enquête publique complémentaire du « Plan des zones et règlement du plan des zones et de police des constructions partiel du Bourg » qui eut lieu du 20 octobre au 20 novembre 1981. Cinq oppositions et remarques furent reçues dont deux concernant les parcelles n° 287 et n° 315, l'une émanant, cette fois, d'un des deux propriétaires.

Celui-ci s'opposait à la modification apportée au projet initial par le Conseil communal, remplaçant la zone soumise à un plan spécial par le simple maintien de la zone de villas.

La Municipalité proposa d'admettre l'opposition précitée en argumentant que :

« Ces terrains constituent une étendue d'une certaine importance, encore non bâtie, à la charnière entre le Bourg et la zone de villas au Nord-Ouest. Ce secteur se trouve également à mi-chemin entre le centre du village et la zone d'utilité publique, notamment l'école. Enfin, la commune ne dispose plus guère de terrains se prêtant à la construction d'habitations de moyenne densité dans le Bourg ou ses environs immédiats. Ces motifs justifient que les parcelles n^{os} 287 et 315 soient affectées à une utilisation plus dense que la zone de villas. Encore ne suffirait-il pas que des bâtiments puissent s'implanter au hasard dans ce secteur. Il faut en effet prévoir un aménagement réservant, par exemple, des cheminements piétonniers, éventuellement des locaux disponibles pour le commerce, en bref un aménagement favorisant l'animation du village ».

La Commission technique chargée d'étudier ce préavis s'accorda sur la plupart des points, excepté sur les oppositions concernant les parcelles précitées. Il en résulta un rapport de minorité.

Une discussion très fournie eut lieu et par la voix de son Syndic d'alors, la Municipalité s'engagea à présenter une demande de crédit pour l'étude d'un plan de quartier et à tout mettre en œuvre pour présenter ledit plan dans les meilleurs délais.

L'amendement de la commission (rapport de majorité) pour le maintien en zone villas, fut voté à bulletins secrets et refusé par 21 non contre 18 oui.

Le préavis n° 3/82 et ses conclusions, tels que présentés par la Municipalité fut accepté à main levée par 27 oui contre 7 non. Puis par voie de préavis n°6/82, une demande de crédit fut présentée au Conseil communal pour l'« Etude d'un projet de plan d'extension partiel « derrière Bourg », au chemin des Corbaz, sur parcelles n^{os} 287 et 315. » pour un montant de Fr. 29'000.00.

Finalement, ce n'est que 25 ans plus tard, sur décision et aux frais des propriétaires de la parcelle n° 287, que les travaux relatifs à l'élaboration de l'implantation des bâtiments et du règlement ont été entrepris. Cette première zone a été urbanisée, après adoption le 31 mai 2007 du « PPA Coin d'En Haut » par le Conseil communal, son entrée en vigueur le 7 janvier 2008 et la construction qui a suivi.

Il ne reste maintenant que la parcelle n° 315 à urbaniser.



3. Début de la procédure

Dès 2006, des contacts sont pris entre des représentants du propriétaire et la Municipalité pour discuter de l'élaboration du plan relatif à l'implantation des bâtiments, ainsi que du règlement. Cependant, ce n'est qu'en 2010 que ces travaux débutent réellement. Afin que les études se déroulent au mieux, la Municipalité accepte de fournir les plans de la future extension du collège, l'étude de trafic de DMP Conseil, établi en 2006 dans le cadre de la construction du PPA « Coin d'En Haut » et divers autres documents. La Municipalité fait rapidement part de ses vœux concernant une servitude de passage privée pour l'accès au parking du collège, une servitude de passage à pied public le long de la rue des Corbaz et la création de 2 logements pour personnes handicapées ou à mobilité réduite.

Trois variantes sont alors proposées à la Municipalité qui les transmet à votre CCU. Il est plaisant de noter que la variante privilégiée par la CCU est également celle de la Municipalité, ce qui évite de devoir « ergoter » entre pouvoirs législatif et exécutif.

Le 30 août 2010, un dossier est envoyé au SDT (Service du développement territorial) pour solliciter un avis préliminaire. La réponse du 10 novembre 2010 était globalement positive mais requérait un complément dans le rapport 47 OAT par une étude sur la faune spécifique des vergers et arbres creux et pour la sauvegarde du chemin creux, recensé par l'ISOS (Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse).

En avril 2012, puis en août 2012, des dossiers corrigés et complétés sont envoyés au SDT pour examen préalable et c'est en février 2013, que le résultat de son examen est communiqué. Enfin, en octobre 2013, le dossier finalisé est envoyé au SDT, pour examen préalable complémentaire.

Ces écueils surmontés, c'est alors la révision de la LAT qui entre en vigueur le 1er mai 2014 par laquelle, toute nouvelle zone à bâtir doit simultanément être compensée par un retour en zone agricole d'une zone à bâtir légalisée, et ceci pendant la période transitoire qui s'étend jusqu'à l'approbation du plan directeur cantonal par la Confédération.

Les propriétaires et la Municipalité décident néanmoins d'aller de l'avant et de continuer les démarches. C'est pourquoi le 4 juin 2014, tous les propriétaires riverains ont été invités à une séance de présentation à laquelle les propriétaires, les architectes, le chef du Service technique communal et une délégation municipale étaient présents.

Finalement, l'enquête publique a lieu du 11 février au 12 mars 2017 et aucune remarque ou opposition n'a été déposée pendant le délai légal. Ce dossier d'enquête publique était composé du plan du PPA mentionnant les aires de constructions, de stationnement, d'aménagements extérieurs et de jardins privés, du règlement, du rapport 47 OAT et de deux plans d'illustration (situation et coupe).

4. Rapport 47 OAT

Ce rapport est réalisé à l'intention de l'autorité cantonale chargée de l'approbation des plans, selon l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), Art 47 :

« L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans un rapport démontrant leur conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire, ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population, des conceptions et des plans sectoriels de la confédération, du plan directeur et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement. Elle présente en particulier les réserves subsistant dans les territoires déjà largement bâtis et indique comment elles seront judicieusement utilisées ».

Celui-ci fait partie intégrante du projet de PPA en tant que document annexe en consultation. Il relate chronologiquement toutes les réflexions et les procédures effectuées durant l'étude du projet mais n'est ni soumis à l'approbation du Conseil communal, ni opposable lors de l'enquête publique.

4.1. Résumé du rapport 47 OAT

La parcelle est entourée par la rue des Corbaz et le chemin des Dauges à l'Est, par le chemin du Collège au Sud et à l'Ouest et par le collège au Nord.



Cette parcelle est située sur un axe reliant le Bourg au quartier « En Arnier » et ses commerces, par le collège et l'administration communale. Elle est intégrée au périmètre compact du PALM et par là même, doit répondre à certains critères de densité. Lors de l'établissement du projet, la règle était que la densité minimum en périmètre compact devait être de 0,65, soit 650 m² de plancher habitable pour 1'000 m² de terrain constructible et c'est sur cette base que le projet a été élaboré.

Le rapport 47 OAT relève que la parcelle n° 315 de 5'094 m² est libre de toute construction et plantée de façon irrégulière d'arbres de verger et d'essences indigènes. Une partie des arbres forme une rangée discontinue le long de la rue des Corbaz qui est de type chemin creux bordé de talus et à ce titre, inscrite à l'inventaire des voies de communication historiques (IVS). Pour se conformer au souhait du SIPAL (Service immeuble-patrimoine et logistique), section monuments et sites, le talus et sa rangée d'arbres seront préservés.

Le passage piéton, aménagé sur le talus précité afin de mettre les piétons en site propre lors de la construction du PPA « Coin d'En Haut », fera l'objet d'une servitude de passage public à pied qui sera inscrite au Registre foncier, ce qui pérennisera ce cheminement.

Le Centre de conservation de la faune et de la nature (SFFN-CCFN) a demandé une expertise sur la faune spécifique des vergers et arbres creux qui a relevé la présence de grillons, criquets et divers papillons, de lézards, petits coléoptères et chrysopes (petit insecte aux ailes translucides). L'avifaune (groupe d'oiseaux partageant le même écosystème) est représentée par une vingtaine d'espèces. Cette expertise ne révèle la présence d'aucune espèce végétale ou animale rare ou menacée.

Des mesures de compensation seront prises par un renforcement de l'arborisation en bordure du chemin creux, par la conservation des noyers de l'allée d'arbres et un complément par la plantation d'une haie arbustive d'essences indigènes. De même, au minimum 5 arbres fruitiers ou indigènes seront plantés et quatre nichoirs pour les oiseaux et chauves-souris seront installés pour compenser la suppression de cavités des vieux arbres arrachés.

Le terrain est situé dans une zone de glissements peu actifs selon la carte des dangers naturels. La faisabilité des constructions prévues est confirmée par le rapport du bureau Karakas & Français SA et devra faire l'objet de techniques constructives adaptées pour stabiliser le terrain et sécuriser les constructions.

Le raccordement des eaux usées et claires se fera sur deux points distincts, un sur la rue des Corbaz et le second au bout du chemin du Collège, dans les canalisations construites pour l'évacuation des eaux au moment de la construction de la 3ème étape du collège.

La place de récolte des déchets aménagée lors de la construction du PPA « Coin d'En Haut » a été dimensionnée en y intégrant le volume produit par les constructions à venir, évitant la multiplication des places et rationalisant la récolte par notre mandataire.

5. Convention, charge foncière et servitudes

5.1. Convention

Une convention d'équipement a été signée entre les propriétaires et la Municipalité en décembre 2016 qui permet de régler les différentes spécificités liées à ce nouveau PPA.

Elles sont relatives à la répartition du coût des études ; les cessions, par les propriétaires, de petites surfaces pour l'élargissement de l'entrée du chemin du Collège et pour la manœuvre des camions d'approvisionnement des pellets au collège ; la construction, l'usage et l'entretien de l'accès au parking du collège et du chemin piétonnier public ; la participation financière des propriétaires à la construction des canalisations d'évacuation des eaux claires et usées et à la place de récolte des déchets.

Elle engage aussi les propriétaires à payer la taxe pour l'équipement communautaire qui leur sera notifiée dès l'entrée en vigueur du PPA et dont le paiement sera garanti par une hypothèque légale privilégiée, conformément à l'art. 10 de notre règlement, approuvé par le Conseil communal lors de sa séance du 2 octobre 2014.

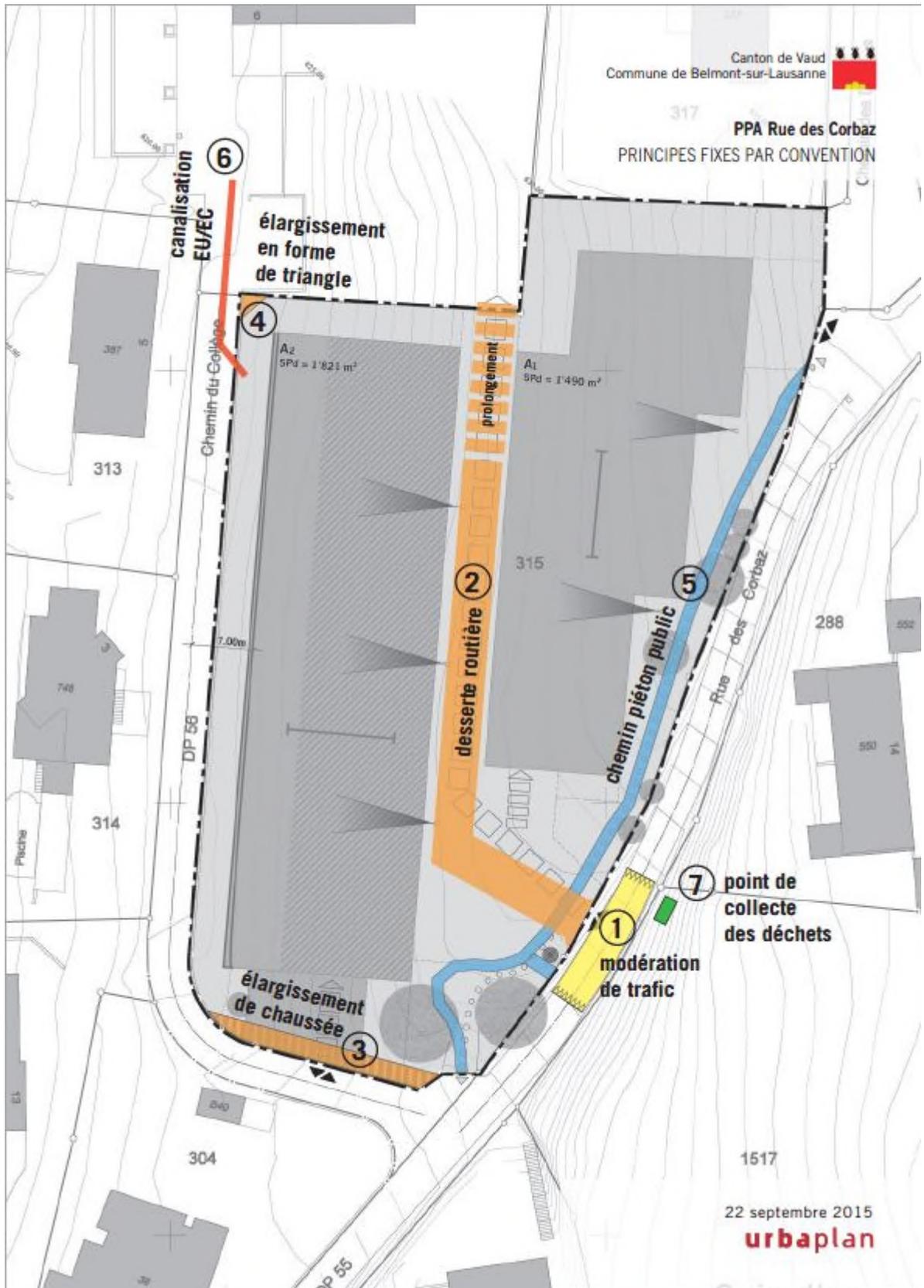
5.2. Charge foncière

La Municipalité a exigé que la participation financière précitée, à charge des propriétaires, fasse l'objet d'une charge foncière. Pour information, la charge foncière rattache une obligation à un fonds et non à une personne. Ainsi, la Municipalité est assurée d'obtenir le remboursement des frais déjà engagés en cas de vente de la parcelle à un tiers.

Cette charge foncière a été enregistrée par le Registre Foncier de Lavaux-Oron, le 20 mars 2017.

5.3. Servitudes

La desserte intérieure menant au parking arrière du collège pour ses ayants-droit, ainsi que le chemin piétonnier le long de la rue des Corbaz à destination du public feront l'objet de servitudes. Leur tracé sera mis à l'enquête publique en même temps que les plans de construction des immeubles. Néanmoins, il convient par le présent préavis d'accepter l'inscription de ces servitudes qui engagent la commune.



6. Etude de circulation

Lors des réflexions pour l'établissement du PPA « Coin d'En Haut », la Municipalité avait voulu intégrer un parking supplémentaire d'une soixantaine de places à usage privé communal afin de réduire le parcage des voitures au cœur de notre village. A cet effet, une étude de circulation avait été commandée. Si cette intention a été abandonnée au vu des nombreuses oppositions, cette étude reste valable pour l'évaluation de la charge de trafic 2017.

Cette étude démontrait que le trafic journalier « supportable » par le tronçon inférieur de la rue des Corbaz était de 600 véhicules et le comptage 2009 était de 300 véhicules/jour.

Additionné de 100 véhicules pour le PPA « Coin d'En Haut » et de 100 véhicules pour le présent PPA, le total est de 500 véhicules, soit inférieur à la charge de trafic admissible pour cette voirie.

Un comptage en mai 2012, réalisé par notre police démontrait direction Nord, une charge de 799 véhicules sur une période de 7 jours, soit une moyenne de 115 véhicules par jour avec un pic à 165 véhicules le samedi et un « creux » à 60 véhicules le dimanche ; et une vitesse moyenne, appelée V85, de 32 km/h (vitesse la plus élevée de 41 km/h).

Ce même comptage faisait apparaître, en direction du Sud, une charge de 691 véhicules pour le même laps de temps, soit une moyenne d'environ 100 véhicules par jour. Pas de pic notable pour ce sens mais un creux le samedi et dimanche avec respectivement 65 et 45 véhicules. La V85 relevée était de 24 km/h (vitesse la plus élevée de 34 km/h).

7. Règlement du PPA

L'ensemble du PPA est affecté en zone d'habitation destinée également à des activités non gênantes. Il comporte deux aires de constructions A1 (parallèle à la rue des Corbaz) et A2 (parallèle au chemin du Collège). Au moins deux logements seront construits selon les normes pour personnes handicapées.

Ci-après, quelques règles de construction pour ce PPA :

- Afin de garder un maximum de verdure autour des bâtiments, le parcage se fera en souterrain, excepté celui des visiteurs qui restera en surface.
- La hauteur des bâtiments sera calculée selon celle des constructions en zone villas, à l'identique de ce qui avait été décidé lors de la construction du PPA « Coin d'En Haut ».
- Des percées entre les bâtiments ont été réservées afin de garantir un dégagement visuel.
- Les toitures seront à deux pans et 30% de leur surface en plan pourra être plate, permettant la création de terrasses agréables à l'usage. Leur façade sera parallèle aux courbes de niveau du terrain.

Pour tout ce qui ne figure pas dans le règlement du PPA, les dispositions du règlement communal des constructions sont applicables.

8. Information et enquête publique

Une séance d'information a été organisée à l'intention des riverains de la parcelle n° 315, le 4 juin 2014, au cours de laquelle les porteurs du projet ont répondu aux questions des personnes invitées.

Ces mêmes personnes ont été informées, par courrier recommandé, des dates de l'enquête publique, conformément à l'art. 57 LATC.

L'enquête publique a eu lieu du 11 février au 12 mars 2017 et n'a fait l'objet d'aucune remarque ou opposition.

9. Suite de la procédure

Si votre assemblée accepte ce préavis sans modification, il sera envoyé au SDT pour approbation préalable et fera l'objet d'une communication dans la FAO (Feuille des avis officiels). Le délai référendaire pour une telle communication est de 10 jours. Ensuite de quoi, interviendra la mise en vigueur du plan partiel d'affectation.

Cette ultime étape ne pourra avoir lieu que lorsque le moratoire sur la LAT sera levé, c'est-à-dire au moment où le Plan directeur cantonal sera approuvé par la Confédération. Pour rappel, la LAT oblige la compensation simultanée de chaque m² nouvellement affecté à de la zone constructible par le dézonage de zone déjà affectée à la construction.

CONCLUSIONS

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers, de bien vouloir voter les conclusions suivantes :

Le Conseil communal de Belmont-sur-Lausanne

- vu le préavis municipal n°07/2017/année du 21 août 2017 "**Parcelle n° 315 - Adoption du plan partiel d'affectation « PPA Rue des Corbaz »**",
- oui le rapport de la Commission consultative d'urbanisme (CCU),
- oui le rapport de la Commission technique nommée à cet effet,
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

d é c i d e

1. d'accepter le règlement du PPA « Rue des Corbaz » ;
2. d'accepter l'inscription de la servitude de passage public et d'entretien à charge de la commune pour le cheminement piétonnier le long de la rue des Corbaz ;
3. d'accepter l'inscription de la servitude de passage à l'usage des services et des ayants droit, d'entretien à charge de la commune pour la desserte intérieure conduisant au parking du collège.

Aménagement et gestion du territoire
C. Schiesser, Municipale

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du
4 octobre 2017 (après présentation aux commissions).

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire


G. Muheim




I. Fogoz

Annexes : Règlement du PPA « Rue des Corbaz » ;
Plan : extrait du PPA
Illustration : plan de situation



DOSSIER POUR ENQUETE PUBLIQUE

Plan Partiel d'Affectation "Rue des Corbaz"



Règlement

Pour traiter: Laurent Ollivier et Philippe Gossin
urbaplan Lausanne

1039-REG-170126.docx-26.1.2017-PGO-mpa

lausanne

av. de montchoisi 21
1006 lausanne
t 021 619 90 90 f 021 619 90 99
lausanne@urbaplan.ch

fribourg

bd de pérolles 31
cp 87 - 1702 fribourg
t 026 322 26 01 f 026 323 11 88
fribourg@urbaplan.ch

genève

abraham-gevray 6
cp 2265 - 1211 genève 1
t 022 716 33 66
geneve@urbaplan.ch

neuchâtel

rue du seyon 10
cp 3211 - 2001 neuchâtel
t 032 729 89 89 f 032 729 89 80
neuchatel@urbaplan.ch

SOMMAIRE

LEXIQUE DES ABREVIATIONS	4
1. DISPOSITIONS GENERALES	5
2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES	7
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A	12
4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENTS ET DE STATIONNEMENT	15
5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENTS	16
6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS	17
7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE JARDINS PRIVES	18
8. DISPOSITIONS FINALES	19

LEXIQUE DES ABREVIATIONS

AF	Amélioration foncières
AEAI	Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies
CPS	Commission suisse pour la conservation des plantes sauvages
DS	Degré de sensibilité au bruit
OPB	Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986
PGEE	Plan général d'évacuation des eaux
PPA	Plan partiel d'affectation
RLATC	Règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions
SC	Surface de construction
SD	Surface de dégagement
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SN	Norme Suisse
SPd	Surface de plancher déterminante
SUP	Surface utile principale
USSP	Union Suisse des Services des Parcs et Promenades
VSA	Association suisse des professionnels de la protection des eaux
VSS	Union des professionnels de la route

1. DISPOSITIONS GENERALES

article 1.1.

Documents

Le plan partiel d'affectation (PPA) Rue des Corbaz à Belmont-sur-Lausanne est composé de:

- > un plan à l'échelle 1/500;
- > le présent règlement.

article 1.2.

Périmètre

Les dispositions du PPA s'appliquent au périmètre figuré sur le plan qui correspond à la parcelle n° 315.

article 1.3.

Objectifs du plan

Le présent plan partiel d'affectation a pour buts de :

- > gérer l'urbanisation à l'intérieur du périmètre;
- > privilégier la qualité de vie des futurs habitants du quartier;
- > assurer l'intégration du nouveau quartier vis-à-vis de son environnement construit;
- > compléter le réseau de chemins piétons, notamment en bordure de la rue des Corbaz;
- > limiter l'accès par le chemin du Collège pour le nouveau quartier;
- > créer une nouvelle desserte véhicules pour le nouveau quartier et pour l'accès des ayants-droit au parking du Collège et des logements attenants;
- > préserver les éléments de valeur pour la nature et le paysage local.

article 1.4.

Affectation

L'ensemble du PPA est affecté en zone d'habitation de moyenne densité, destinée à l'habitat et aux activités non gênantes.

article 1.5.

Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité II (DSII) est attribué au présent PPA.

article 1.6.

Subdivision du plan

La zone est subdivisée en :

> une aire bâtie:

- aire de constructions A (A1, A2).

> quatre aires non bâties :

- aire de mouvements et de stationnement;
- aire de mouvements;
- aire d'aménagements extérieurs;
- aire de jardins privés.

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES AIRES

article 2.1.

Cheminement piétonnier

La réalisation du cheminement piétonnier accessible au public est obligatoire. Son tracé en plan est indicatif et sera déterminé d'entente avec la Municipalité avant la réalisation.

article 2.2.

Accès et desserte

L'accès au quartier se fait par la rue des Corbaz et par le chemin du Collège, conformément au plan.

L'altitude de la route de desserte pour véhicules entre la rue des Corbaz et le Collège sera comprise entre les cotes de 628 et 629.5 m.

article 2.3.

Stationnement

Le stationnement est impérativement réalisé dans le périmètre du PPA.

Conformément à l'article 40a RLATC, l'offre en places de stationnement pour voitures et vélos est déterminée sur la base des normes VSS en vigueur.

Des places de stationnement pour les deux-roues motorisés doivent être aménagées à raison d'une place pour 20% de places pour voitures.

Le ou les parkings enterrés devront être situés à l'intérieur de l'aire de constructions A et de l'aire de mouvements et de stationnement.

Les places de stationnement pour voitures des habitants seront situées dans les parkings enterrés, celles des visiteurs et clients seront situées dans les parkings enterrés ou de surface.

article 2.4.

Aménagements extérieurs

Dans le cadre du dossier de demande de permis de construire, un plan et des coupes des aménagements et plantations extérieurs seront demandés par la Municipalité pour une meilleure compréhension du projet.

article 2.5.

Terrain de référence

Conformément à la norme SIA 421 (version 2004), le terrain de référence équivaut au terrain naturel.

article 2.6.

Mouvements de terre

Les mouvements de terre sont limités à +/- 3 m. Des hauteurs plus importantes pour des routes de desserte et des accès à des garages souterrains sont autorisées pour des motifs objectifs de topographie et de profils.

Le terrain fini doit être aménagé en continuité avec les parcelles voisines. Les murs de soutènement et talus en limite de parcelle sont autorisés avec l'accord écrit du voisin concerné.

article 2.7.

Eléments naturels protégés

Les arbres existants indiqués "arbre à préserver" en plan seront préservés ou le cas échéant remplacés par des essences identiques.

Dans la rangée d'arbres en bordure de la rue des Corbaz, l'abattage de noyers sera évité dans la mesure du possible. Afin de leur assurer une protection optimale durant la phase de chantier, les « Recommandations pour la protection des arbres » de l'Union Suisse des Services des Parcs et Promenades (USSP) devront être respectées.

Les arbres existants non indiqués en plan peuvent être abattus et seront compensés par:

- > la plantation d'au moins 5 arbres fruitiers dans les aires d'aménagements extérieurs, de jardins privés et dans les espaces non bâtis des aires de constructions, de mouvements et de stationnement;
- > la plantation d'au moins 3 noyers dans la rangée d'arbres en bordure de la rue des Corbaz.
- > la plantation d'une haie composée d'espèces arbustives indigènes dans la rangée d'arbres en bordure de la rue des Corbaz. Les espèces exotiques envahissantes présentes sur la Liste noire de la Commission suisse pour la conservation des plantes sauvages (CPS) sont interdites. La végétation herbacée située à proximité de la haie arbustive sera entretenue de façon extensive (au minimum deux fauches annuelles dont une avant la maturité des foins) pour favoriser la biodiversité.

Le maintien d'arbres existants non indiqués en plan réduit d'autant la quantité d'arbres à compenser pour les variétés correspondantes.

Afin de compenser l'absence de cavités sur les jeunes arbres, au moins 4 nichoirs destinés respectivement aux Rouges-queues à front blanc, aux Torcols fourmiliers, aux mésanges et aux chauves-souris devront être installés.

article 2.8.

Végétation

Toute plantation recourra à des espèces indigènes en station, pour les plantations d'arbres fruitiers des variétés anciennes sont privilégiées. Les haies de séparation seront composées d'essences de station mélangées (variétés persistantes et caduques).

article 2.9.

Mesures liées aux dangers naturels

Le périmètre des dangers naturels délimite les secteurs exposés aux glissements de terrain permanents.

Dans le périmètre des secteurs de dangers naturels, la stabilité et la protection à long terme des constructions nouvelles, des aménagements extérieurs, ainsi que la sécurité pendant les phases de travaux doivent être garantis en appliquant les règles suivantes :

- > appliquer des techniques constructives adaptées à la situation d'instabilité, en particulier le concept statique et le type de fondation des bâtiments. La structure des constructions doit être rigide de façon à résister aux instabilités du massif rocheux et à la poussée des terres sans subir de déformation. Des reconnaissances préalables sont requises avec, si nécessaire, des essais in situ et en laboratoire;
- > mettre en place les mesures de protection nécessaires (mur de soutènement, parois gunitée, clous, ancrages) pour stabiliser le terrain et sécuriser les constructions. Les conditions géotechniques seront supervisées par un géotechnicien avant le début des travaux, à l'ouverture des fouilles et pendant les terrassements;
- > drainer les eaux de surface et les eaux de sources qui contribuent à l'instabilité du terrain. Ces eaux, ainsi que le drainage périphérique des bâtiments et les eaux de pluie collectées par le toit, routes d'accès et autres surfaces imperméables, doivent être évacuées jusqu'au collecteur communal. La réinfiltration de ces eaux est proscrite dans le périmètre de danger;
- > gérer les chantiers de façon à garantir :
 - la maîtrise des eaux de surface et souterraines et leur conduite aux exutoires sans risque pour la stabilité du site;
 - un phasage des excavations en adéquation avec les conditions locales et en évitant une surcharge du terrain naturel en amont ou à proximité immédiate des talus d'excavation ou des talus naturels ;
 - la stabilité du terrain et des fouilles par la mise en place de moyens de surveillance adaptés et de mesures confortatives provisoires telles qu'étayage, gunitages, ancrages ou toutes autres mesures équivalentes;
- > fournir un rapport démontrant la prise en compte des mesures précitées.

article 2.10.

Gestion des eaux

Les constructions sont raccordées au réseau communal d'évacuation et d'épuration des eaux conformément au PGEE. Tous ces raccordements sont réalisés selon les directives de la Municipalité.

La rétention des eaux pluviales est exigée de manière à limiter les débits futurs à 20 l/s/ha.

Le coefficient de ruissellement (CR) maximal restitué au réseau collecteur de la parcelle est déterminé conformément à la norme SN 592 000 en vigueur.

La conception de la rétention et le volume nécessaire sont déterminés selon la directive VSA en vigueur sur l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales dans les agglomérations et selon les diagrammes de dimensionnement de la norme SN 640 350 en vigueur.

Le temps de retour considéré pour le dimensionnement de la rétention est de 5 ans.

Le dimensionnement de la rétention doit être attesté par un spécialiste.

Si un bassin de rétention doit être réalisé pour les eaux de ruissellement, il sera enterré et situé dans l'aire de constructions A ou dans l'aire de mouvements et de stationnement.

article 2.11.

Matériaux, teintes

Conformément aux dispositions de l'article 86 LATC, la Municipalité prendra toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. En particulier, toutes teintes et matériaux extérieurs doivent être soumis à La Municipalité préalablement à tous travaux. Les teintes éclatantes mettant en évidence les volumes et les surfaces sont interdites.

article 2.12.

Antennes

Toutes installations d'antennes paraboliques, de télévision ou de réceptions diverses sont soumises à autorisation municipale. Leur nombre et leur dimension sont limités au strict nécessaire techniquement réalisable.

La Municipalité peut exiger l'installation d'antennes non apparentes.

article 2.13.

Consultation de la Municipalité

Tout projet de construction, inclus dans le périmètre du PPA sera soumis à la Municipalité dès le début du projet.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE CONSTRUCTIONS A

article 3.1.

Destination

L'aire de constructions A est composée des aires A1 et A2.

L'aire de constructions A est destinée à des habitations et des activités compatibles avec le logement de type non gênant, au sens de l'OPB.

Au moins deux logements seront construits selon les normes pour personnes handicapées (norme SN 521 500) en vigueur.

Des constructions souterraines pour la réalisation des parkings pour résidents sont autorisées dans l'aire de constructions.

Le solde des surfaces de l'aire de constructions non utilisé pour l'implantation de bâtiments ou constructions souterraines devient aire d'aménagements extérieurs ou de jardins privés.

article 3.2.

Surface de plancher

La surface de plancher déterminante (SPd) est fixée sur le plan. Le nombre de logements n'est pas limité.

Conformément à la norme SIA 421 (2004), la SPd comprend la surface utile principale (SUP), la surface de dégagement (SD) et la surface de construction (SC).

article 3.3.

Implantation du bâti

Les constructions s'implantent impérativement à l'intérieur des aires de constructions indiquées en plan.

La distance minimale entre constructions correspondra aux prescriptions de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) édition 2003.

article 3.4.

Ordre des constructions

L'ordre non contigu est obligatoire. L'ordre contigu est autorisé exclusivement dans le secteur indiqué en plan et au-dessous de la cote d'altitude de la route de desserte.

article 3.5.

Longueur de la façade

La longueur des façades est limitée à 20 m dans l'ordre non contigu et non limitée dans l'ordre contigu. Les faces visibles des constructions souterraines ne sont pas limitées.

article 3.6.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale sur couverture faîtière est fixée à 9 m et la hauteur maximale à la sablière ou à l'acrotère est fixée à 7 m. Le nombre de niveaux habitables n'est pas limité.

Les hauteurs seront calculées à la moyenne des angles saillants de la construction, soit par rapport au terrain de référence, soit par rapport au terrain aménagé si celui-ci se situe en-dessous du terrain naturel.

article 3.7.

Constructions souterraines

Sont considérées comme souterraines les constructions dont les 3/4 au moins du volume sont situés en dessous du niveau du terrain de référence, dont une face au plus est entièrement apparente une fois le terrain aménagé et dont la toiture est accessible ou recouverte d'une couche de terre de 50 cm d'épaisseur.

article 3.8.

Percées visuelles

Des percées visuelles sont à maintenir au travers des aires de constructions A1 et A2.

Elles auront une largeur minimale de 5 m et seront situées au-dessus de la cote d'altitude de 633 m pour l'aire de constructions A1.

Elles auront une largeur minimale de 8 m et seront situées au-dessus de la cote d'altitude de la route de desserte pour l'aire de constructions A2.

Seuls des murs et éléments de séparation peuvent émerger au maximum de 1 m par rapport aux cotes d'altitude définies.

article 3.9.

Toitures

Les formes de toitures autorisées pour les constructions destinées à l'habitation sont :

- > Les toits à deux pans minimum, leur pente étant comprise entre 36% et 100% (19.8° et 45°).
- > Les toits plats aménagés en terrasses accessibles ou végétalisées. Leur surface sera au maximum de 30% de l'ensemble du toit vu en plan, avant-toits, terrasses couvertes et marquises compris.

Les toitures à pans seront recouvertes de tuiles. Toutefois, la Municipalité peut autoriser un autre mode de couverture d'apparence semblable.

Dans tous les cas, les matériaux de couvertures seront soumis pour approbation à la Municipalité.

article 3.10.

Orientations des faites

L'orientation des faites des constructions est fixée sur le plan.

article 3.11.

Ouvertures en toiture

Sont considérés comme ouverture les lucarnes positives et négatives, les châssis-rampants et les pignons secondaires.

Les ouvertures en toiture représentent au maximum 30% de la surface de la toiture, vue en élévation de la façade.

La largeur additionnée des ouvertures en toiture sur un seul rang ne peut pas dépasser la moitié de la longueur, vue en plan et mesurée aux angles sortants, de la façade située sous le pan de toit concerné.

La largeur maximum d'une seule et même ouverture en toiture ne peut pas dépasser le tiers de la longueur, vue en plan et mesurée aux angles sortants, de la façade située sous le pan de toit concerné.

En cas de décrochement, les façades ayant la même orientation comptent comme une seule.

La distance minimum entre les ouvertures est de 1 m. Les ouvertures en toiture seront à une distance de 1 m au moins des arêtiers, des noues et des bords d'avant-toits, mesurée au point le plus rapproché.

Les châssis-rampants sont assimilées aux lucarnes traditionnelles ainsi que les lucarnes dites « négatives ». Les pignons secondaires impliquent une continuité de l'avant-toit sous forme d'un virevent.

article 3.12.

Lucarnes

Les lucarnes positives sont autorisées sur le premier rang inférieur. Sont autorisées les lucarnes négatives et les châssis-rampants sur un deuxième rang.

Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade mais sans interruption de l'avant-toit.

4. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENTS ET DE STATIONNEMENT

article 4.1.

Destination

L'aire de mouvements et de stationnement est destinée aux accès véhicules, à l'aménagement de places de stationnement des véhicules de service et pour visiteurs exclusivement, au stationnement des deux-roues motorisés et des vélos, aux accès et liaisons de mobilité douce.

L'emprise des accès et des places de stationnement est limitée au strict nécessaire, le solde non utilisé des surfaces est aménagé conformément aux dispositions de l'aire d'aménagements extérieurs.

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE MOUVEMENTS

article 5.1.

Destination

L'aire de mouvements est destinée aux accès véhicules au parking enterré de l'aire de constructions A2 et à la circulation sur le chemin du Collège.

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE D'AMENAGEMENTS EXTERIEURS

article 6.1.

Destination

L'aire d'aménagements extérieurs est destinée à des aménagements communs au PPA (jeux, loisirs, détente, etc.) et à un cheminement piétonnier accessible au public. L'aire d'aménagements extérieurs est accessible à tous les résidents du présent PPA.

article 6.2.

Aménagement

L'aire d'aménagements extérieurs est inconstructible à l'exception des aménagements nécessités par sa destination et des cheminements piétonniers.

Le revêtement de sol pour les aménagements communs (jeux, loisirs, détente, etc.) sera perméable.

Seuls les murs et les haies sont admis comme éléments de séparation, les barrières et clôtures légères d'une hauteur maximale de 1 m sont admises exclusivement au-dessus de murs dont la hauteur dépasse 1 m et pour autant qu'elles soient destinées à protéger les personnes contre les chutes.

La mise en place d'une barrière végétale en bordure ouest du cheminement piétonnier peut être exigée par la Municipalité.

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A L'AIRE DE JARDINS PRIVES

article 7.1.

Destination

L'aire de jardin privé est destinée à l'aménagement de dégagements extérieurs des logements auxquels elle est rattachée.

article 7.2.

Aménagement

Seuls les murs et les haies sont admis comme éléments de séparation, les barrières et clôtures légères d'une hauteur maximale de 1m sont admises exclusivement au-dessus de murs dont la hauteur dépasse 1m et pour autant qu'elles soient destinées à protéger les personnes contre les chutes.

8. DISPOSITIONS FINALES

article 8.1.

Règlement communal

Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, les dispositions du règlement communal sur le Plan général d'affectation et la Police des constructions sont applicables dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux buts du présent Plan partiel d'affectation.

Les lois fédérales et cantonales demeurent réservées.

article 8.2.

Dérogation

A titre exceptionnel et dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations aux prescriptions du présent règlement.

article 8.3.

Entrée en vigueur

Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur des présents plan et règlement conformément à l'article 61a LATC.

Les présents plan et règlement abrogent, à l'intérieur du périmètre du PPA, toute disposition antérieure qui leur est contraire.

Canton de Vaud :

1. Approuvé par la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne

dans sa séance du _____

Le/La Syndic/que La/La Secrétaire

2. Soumis à l'enquête publique

du _____

au _____

Le/La Syndic/que La/La Secrétaire

3. Adopté par le Conseil communal

dans sa séance du _____

Le/La Président/e La/La Secrétaire

4. Approuvé préalablement par le Département compétent

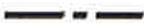
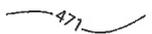
Le _____

La Cheffe du département

Mis en vigueur le _____



LEGENDE

	périmètre du plan partiel d'affectation		périmètre des dangers naturels du PPA
	zone d'habitation de moyenne densité		principe d'accès véhicules au quartier
	limite de constructions selon loi sur les routes radiée		principe de desserte (véhicules)
	limite de constructions nouvelle		principe d'accès aux parkings enterrés
	aire de constructions A (A1, A2)		cheminement piétonnier accessible au public
	aire de mouvements et de stationnement		orientation des faîtes
	aire de mouvements		arbre à préserver
	aire d'aménagements extérieurs		percée visuelle (emplacement indicatif)
	aire de jardins privés		courbes altimétriques de référence
	ordre contigu		

Liste des propriétaires

parcelle	propriétaire	surface comprise dans PPA (m ²) (à titre indicatif)	surface totale de la parcelle (m ²)
315	BRODART Bernard BILLIAERT Bart RIVOLLET Francis VALJES Sarl FAENIA SA	5'094	5'094



CARACTERISTIQUES

TPOLOGIE	7 unités de logements parcage collectif
SECTEUR EST	3 unités de logements par unité env. 495 m ²
SECTEUR OUEST	4 unités de logements par unité env. 450 m ²
PARCELLE	5'094 m ²
SURFACE CONSTRUCTIBLE	5'064 m ²
SPd	3'285 m ²
CUS	0,65
TOIT EN PENTE / PLAT	75% / 25%
STATIONNEMENT	privé 33 pl. / visiteurs 4 pl. total 37 pl.

LEGENDE

- bâtiment / terrasse ou balcon
- garage enterré
- espace vert / terrasse
- desserte véhicules motorisés
- cheminement piétonnier
- arbre existant / nouveau

