



# INFORMATION MUNICIPALE

## Enquête publique pour le plan d'affectation (PA) (Ancien nom : Plan général d'affectation (PGA))

Une enquête publique importante pour l'avenir de notre Commune va avoir lieu du 17 août au 15 septembre prochain. Il s'agit de la révision partielle du plan d'affectation (PA) qui règle l'utilisation du sol de Belmont-sur-Lausanne pour les 15 ans à venir.

Partielle, car cette révision ne prend en compte aucun plan partiel d'affectation, plan de quartier ou zones d'activités qui sont régis par un règlement qui leur est propre.

Parallèlement à ce plan, le règlement sur les constructions fait l'objet d'un important dépoussiérage, la manière de construire et les modes de vie ayant beaucoup évolué depuis 1984, année de notre règlement actuel. De même, il est adapté pour répondre aux nouvelles normes et lois, tant fédérales que cantonales.

Trois documents sont mis à l'enquête publique, le plan du PA, le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire ainsi que le rapport 47 OAT (Ordonnance sur l'aménagement du territoire). Ce dernier doit démontrer la conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) mais il ne peut pas faire l'objet d'une opposition.

L'idée de la présente est de vous informer, préalablement à l'enquête publique et dans les grandes lignes, des principales modifications entre les deux versions, celle de 1984 et la future.

Pour le détail, vous pourrez venir consulter les documents d'enquête au service technique communal pendant les heures d'ouverture, soit du lundi au vendredi de 7h00 à 11h30 et de 13h30 à 16h00. Le dossier sera aussi consultable sur le site Internet de la commune [www.belmont.ch](http://www.belmont.ch) aux mêmes dates. Par ailleurs, si vous cherchez l'emplacement d'une parcelle, la 524 par exemple, vous pouvez consulter [www.sigip.ch/visualiser/thèmes/cadastre/parcelles](http://www.sigip.ch/visualiser/thèmes/cadastre/parcelles), puis faire une recherche en inscrivant *belmont parcelle 524*.

Toute remarque ou opposition doit être déposée au service technique ou envoyée à la Municipalité dans le délai de l'enquête, le cachet postal faisant foi.

## Plan d'affectation (anciennement plan des zones)

Aucune nouvelle zone n'est classée en zone constructible.

La commune de Belmont fait partie du Projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), accord entre 26 communes, le Canton et la Confédération qui définit le développement de ce périmètre en termes d'urbanisme, de mobilité et de sauvegarde de la nature et du paysage. L'urbanisation passe par la densification du bâti existant vers l'intérieur, notamment dans le périmètre compact qui inclut le bas de notre commune.

C'est pourquoi, l'ancienne zone de villas est maintenant divisée en deux zones :

- **La zone d'habitation de moyenne densité** concerne les parcelles se situant dans le périmètre compact du PALM (globalement les parcelles en-dessous de l'autoroute, celles du secteur de Chatruffe, prochain développement à plus de 25 ans de la commune et les secteurs Blessoney et Champ Pevy, à moins de 300 mètres d'un arrêt de transport public).

Cette nouvelle zone bénéficiera d'un accroissement de son potentiel constructible d'environ 50%, afin de répondre aux exigences de densification minimales du

périmètre compact. Pour exemple, pour une parcelle de 1'000 m<sup>2</sup> de terrain constructible, on peut actuellement réaliser sur plusieurs niveaux une surface habitable d'environ 400 m<sup>2</sup>, le nouveau règlement permettra la création d'une surface habitable de 625 m<sup>2</sup> sur un ou plusieurs niveaux, tout en maintenant la hauteur maximale actuelle des bâtiments.

En corollaire, les articles 64 à 70 « Compensation et indemnisation » de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC) révisée en 2018 dit en substance que l'accroissement du potentiel constructible mène à un avantage majeur qui doit faire l'objet d'une compensation sous la forme de la perception d'une taxe sur la plus-value, différence de la valeur vénale avant et après l'entrée en vigueur de la nouvelle mesure d'aménagement.

Le département cantonal rend une décision de taxation motivée, qui est inscrite au registre foncier. Dite décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Le paiement de la taxe est exigible 90 jours après l'entrée en force d'un permis de construire, exception faite d'un permis de construire de minime importance ; en cas d'aliénation du bien-fonds ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. C'est à nouveau le département cantonal qui rend la décision qui peut aussi faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

La taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue lors de l'adoption de mesures d'aménagements du territoire augmentant sensiblement la valeur du bien-fonds est également perçue.

- **La zone d'habitation de faible densité** pour les parcelles se situant en-dessus de l'autoroute, ne verra pas de modification du potentiel constructible.

### **Garantie de la disponibilité des terrains**

Toutes les parcelles non construites doivent distinctement être mentionnées sur le plan afin de répondre aux articles 15a LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) et 52 LATC. Elles doivent être bâties dans les 12 ans qui suivent l'entrée en vigueur du prochain règlement. Au-delà, les mesures fiscales définies à l'art. 52 al. 4 et 5 LATC sont appliquées, soit 1% de la valeur fiscale la 1<sup>ère</sup> année augmentée de 0.5% les années suivantes jusqu'à concurrence d'une taxe de 5%.

### **Changement pour les autres zones**

La zone viticole est considérée comme une zone agricole, la zone de verdure actuelle est subdivisée en trois zones différentes (zone de verdure, zones de protection de la nature et du paysage 1 et 2), les zones affectées à des besoins publics sont la zone du refuge des Bas-Monts, le cimetière et le chemin piétons adjacent, le parking d'Arnier, et une parcelle sur laquelle se trouve un transformateur électrique.

## **Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire**

Le principal changement du règlement est la manière de calculer les surfaces de construction.

Depuis 1984, le coefficient d'occupation du sol (COS) de 1/7<sup>ème</sup> est utilisé. Toute construction couverte par une toiture, habitable ou non, est prise en compte.

Exemple pour 1'000 m<sup>2</sup> de terrain constructible :

1'000 m <sup>2</sup>	: 7	142.85m <sup>2</sup>	de surface au sol y.c. garage, couvert, etc., à quelques exceptions près, (x 2,8 = 2 niveaux + combles)
----------------------	-----	----------------------	---

Un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,40 (équivalent à un COS de 1/7<sup>ème</sup>) définit le nombre de m<sup>2</sup> de surface habitable autorisée.

Exemple pour 1'000 m<sup>2</sup> de terrain constructible :

1'000 m <sup>2</sup>	x 0.40	400 m <sup>2</sup>	de surface habitable uniquement
----------------------	--------	--------------------	---------------------------------

Le tableau synoptique ci-après permet d'appréhender les principales modifications de façon plus claire (...du moins nous l'espérons !). Par ailleurs, seules les différences dans les zones d'habitation sont répertoriées, notre territoire étant majoritairement recouvert par ces dernières

<b>Objet</b>	<b>Règlement de 1984</b>	<b>Projet de règlement</b>	<b>Commentaires</b>
Possibilité constructive	COS (coefficient d'occupation du sol) de 1/7	IUS (indice d'utilisation du sol) de : 0.625 pour le périmètre compact 0.4 hors périmètre compact	Permettre la densification et ouvrir des possibilités architecturales. Corollaire taxe sur la plus-value
Superficie minimum de la parcelle	1'000 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	Rendre conformes des parcelles construites avant 1965 et permettre des modifications sur le bâti existant.
Distance aux limites	6 mètres	3 mètres De 6 m à 3 m, des constructions habitables peuvent être construites. Entre 3 m et la limite de parcelle, des constructions non habitables peuvent être construites. Les constructions sises entre 6 m et la limite de parcelle ne doivent pas dépasser 4 m de hauteur	Ceci permet de densifier des parcelles déjà construites, sans surélévation de la toiture.
Hauteur des bâtiments	9 mètres au-dessus de l'altitude moyenne calculée aux 4 angles du rectangle dans lequel s'inscrit le bâtiment	Non modifié, les angles pris en compte se trouvent au minimum à 6 m de la limite de parcelle	Ne pas oblitérer la vue. En gardant l'altitude de référence à 6 m de la limite de parcelle, les bâtiments existants restent conformes au règlement.
Niveaux habitables	3 (rez, étage et combles) pour une superficie au sol dès 100 m <sup>2</sup> 2 (rez et combles) pour une superficie au sol de 80 à 100 m <sup>2</sup>	Plus de superficie minimale de la construction et nombre de niveaux non limité	Au choix du constructeur dans le gabarit défini par la distance aux limites et la hauteur des bâtiments.
Longueur de la façade	Illimitée	25 m au maximum	Maintenir des échappées visuelles.
Toitures	2 pans et pente entre 36% et 100% (19.8° et 45°)	2 pans et pente entre 25% et 100% (14° et 45°) 30% de la surface en plan peut avoir une pente plus faible ou plate	Meilleure exploitation des combles. Réalisation de toitures plates accessibles (balcon baignoire).
Ouvertures en toiture (balcon baignoire, lucarne, Velux, etc.)	1/3 de la longueur de la façade sur un seul rang	½ de la longueur de la façade sur plusieurs rangs, le second seulement pour des châssis rampants. 1 ouverture ne peut excéder le 1/3 de la longueur de la façade Au maximum 30% de la surface de la toiture vue en élévation	Meilleure exploitation des combles. Loi sur l'énergie oblige à plus d'isolation, ce qui réduit le vide lumière. La limite pour une ouverture à 1/3 de la longueur de la façade maximum permet de prévenir les abus.

Objet	Règlement de 1984	Projet de règlement	Commentaires
Places de stationnement	1 place par 80 m <sup>2</sup> de surface habitable ou tranche entamée, arrondi à l'unité supérieur + 1 place visiteur par tranche entière ou entamée de 5 places de parc, arrondi à l'unité supérieure	1 place par 100 m <sup>2</sup> de surface habitable + 10% pour les places visiteurs, total arrondi à l'unité supérieure 1 place de parc par logement au minimum	Obligation de se conformer à la norme VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports) en vigueur
Plantations	1 arbre par tranche de 200 m <sup>2</sup> de terrain ou tranche entamée	1 arbre par tranche de 300 m <sup>2</sup> de terrain ou tranche entamée Thuya, laurèle, néophytes et espèces envahissantes interdits Choix des arbres dans les espèces indigènes de station qui ne dépassent pas 9 mètres à maturité	Territoire bien arborisé actuellement Préserver la petite faune par une végétation de haies vives Eviter une hauteur d'arbres telle qu'elle coupe la vue au voisinage ou reporte trop d'ombre chez les voisins
Dépendances	--/--	La surface de toutes les dépendances, y compris les piscines, ne peut dépasser 10% de la surface du terrain constructible. Le surplus est pris en compte dans le calcul du IUS Les dépendances ne peuvent dépasser 4 m de hauteur (hauteur calculée comme les bâtiments principaux)	Pour limiter le nombre de petites constructions annexes, étant donné qu'elles ne sont pas prises en compte dans l'IUS, contrairement au COS actuel
Terrain de référence	--/--	Terrain naturel ou aménagé depuis plus de 20 ans	Afin d'éviter toute ambiguïté

En outre, pour répondre aux nouvelles lois et normes en vigueur, un certain nombre d'articles ou de chapitres ont été ajoutés, notamment :

Régions archéologiques Eléments naturels protégés Règles applicables aux bâtiments recensés	En application de La loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS)
Voies de communication historiques	En application de la l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse
Evacuation des eaux pluviales	Pour temporiser l'apport des eaux pluviales dans les conduites collectrices
Dangers naturels	Dans le but de protéger les constructions sur les parcelles soumises aux dangers naturels par des mesures constructives adéquates