



COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE
Municipalité

Belmont, le 2 septembre 2019

Préavis No 04/2019
au Conseil communal

Révision partielle du plan d'affectation communal (PA)

TABLE DES MATIERES

1. Préambule	4
2. Historique	4
3. Dézonage	7
4. Incidences du PALM et du PDCant	7
4.1. Taxe sur la plus-value (articles 64 à 70 LATC entrée en vigueur le 1 ^{er} septembre 2018)	8
5. Plan des zones (ancienne dénomination) et Plan d'affectation communal (nouvelle dénomination)	8
5.1. Modifications des termes entre le Plan de zones et le Plan d'affectation communal.....	10
6. Règlement sur les constructions	11
6.1. Du COS (coefficient d'occupation du sol) à l'IUS (indice d'utilisation du sol).....	11
6.2. Autres modifications importantes entre l'ancien et le nouveau règlement	12
6.3. Nouveaux articles ou chapitres dans le règlement.....	14
7. Lisière forestière	15
8. Etudes supprimées.....	15
8.1. Plan de classement des arbres.....	15
8.2. Révision du PEP (plan d'extension partiel) « Zone du Bourg »	16
9. Autres objets mis à l'enquête publique	16
9.1. Transferts et échange entre le domaine privé et le domaine public.....	16
9.2. Plan de limite des constructions	17
10. Enquête publique et oppositions	17
10.1. Opposition de M. Gilles Pirat (annexe 1).....	18
10.2. Oppositions de M. Michaël Haroun (annexe 2) et de M. Carl Devaud (annexe 3)	18
10.3. Opposition de M. et Mme Iradj et Susy Daghighian (Annexe n° 4).....	18
10.4. Opposition complémentaire de M. Carl Devaud (Annexe n° 5)	19
10.5. Opposition de M. Stéphane Girod (Annexe n° 6)	19
10.6. Opposition de M. Jean-Pierre Cavin (Annexe n° 7).....	20
10.7. Opposition de M. et Mme Claude et Anne-Caroline Traube (Annexe n° 8)	21
10.8. Opposition de M. et Mme Marc-André et Chloé Weber (Annexe n° 9)	21
10.9. Opposition de Pro Natura Vaud (Annexe n° 10).....	23
10.10. Opposition de M. et Mme Alain et Simone Maye (Annexe n° 11).....	24
10.11. Opposition de MM. et Mmes Benoît et Hannah Grossenbacher (Annexe n° 12), Dhanvir et Karin Khatau (Annexe n° 13).....	24
10.12. Oppositions de MM. et Mmes Patricia et Alexandre Nobs (Annexe n° 14), Claude et Amélie Ramoni (Annexe n° 15).....	25
10.13. Oppositions de MM. et Mmes Michel et Brigitte Henchoz (Annexe n° 16), Nicolas Sasselli et Ines Babic Sasselli (Annexe n° 17).....	26

10.14. Opposition complémentaire de M. et Mme Marc-André et Chloé Weber (Annexe n° 18).....	26
11. Suite de la procédure	27
CONCLUSIONS.....	28

LISTE DES ABBREVIATIONS

CCU :	Commission consultative d'urbanisme (issue du Conseil communal)
CDAP :	Cour de droit administratif et public (du Tribunal cantonal)
CMU :	Commission municipale d'urbanisme (membres désignés par la Municipalité)
LAT :	Loi sur l'aménagement du territoire (niveau fédéral)
LATC :	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (niveau cantonal)
LPNMS :	Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
LVLEne :	Loi vaudoise sur l'énergie
OAT 47 :	Article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire
OFROU :	Office fédéral des routes
PA :	Plan d'affectation communal
PALM :	Projet d'agglomération Lausanne-Morges
PDCant :	Plan directeur cantonal
PDCom :	Plan directeur communal
PGA :	Plan général d'affectation
RLATC :	Règlement d'application de la loi sur l'aménagement et les constructions
SDT :	Service du développement territorial

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Préambule

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

Actuellement, l'aménagement de notre territoire et les constructions sont régis par un Plan des zones et un règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1984, ainsi que par un Plan d'attribution des degrés de sensibilité au bruit, adopté par la Municipalité le 8 février 1999. Au milieu des années 90, un Plan directeur communal (PDCom) a été mis en chantier. Il a fait l'objet d'une vaste concertation, avant de tracer, dans les grandes lignes, les intentions des élus de l'époque quant au développement futur de notre territoire. Ce PDCom a été approuvé par le Conseil communal et le Conseil d'Etat en 1999.

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

Pour mieux appréhender ce préavis, nous vous conseillons de lire en premier le rapport OAT 47. Au vu de la récente enquête faite auprès des membres du Conseil communal au sujet des documents de travail, plus de 50 % privilégiait la réception par voie informatique. Conjugué à une démarche écologique, ce rapport ayant 236 pages, nous vous proposons de le consulter sur notre site Internet www.belmont.ch/fr/actualites-et-infos/pilier-public/pgq/enquete/. Les plans de constatation de la nature forestière et le plan d'affectation fixant la limite des constructions sont consultables à l'identique

Si vous préférez recevoir un exemplaire papier, nous vous en fournirons un avec plaisir sur demande reçue à technique@belmont.ch ou au 021 721 17 29 jusqu'au 31 octobre 2019.

2. Historique

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

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

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

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

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

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

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

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

Puis, l'entrée en vigueur de la révision de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) le 1^{er} mai 2014 a conduit le Canton à engager la 4^{ème} révision de son PDCant et l'adaptation de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) au cours de la même année. Là encore, la Municipalité a décidé de suspendre ses travaux.

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

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

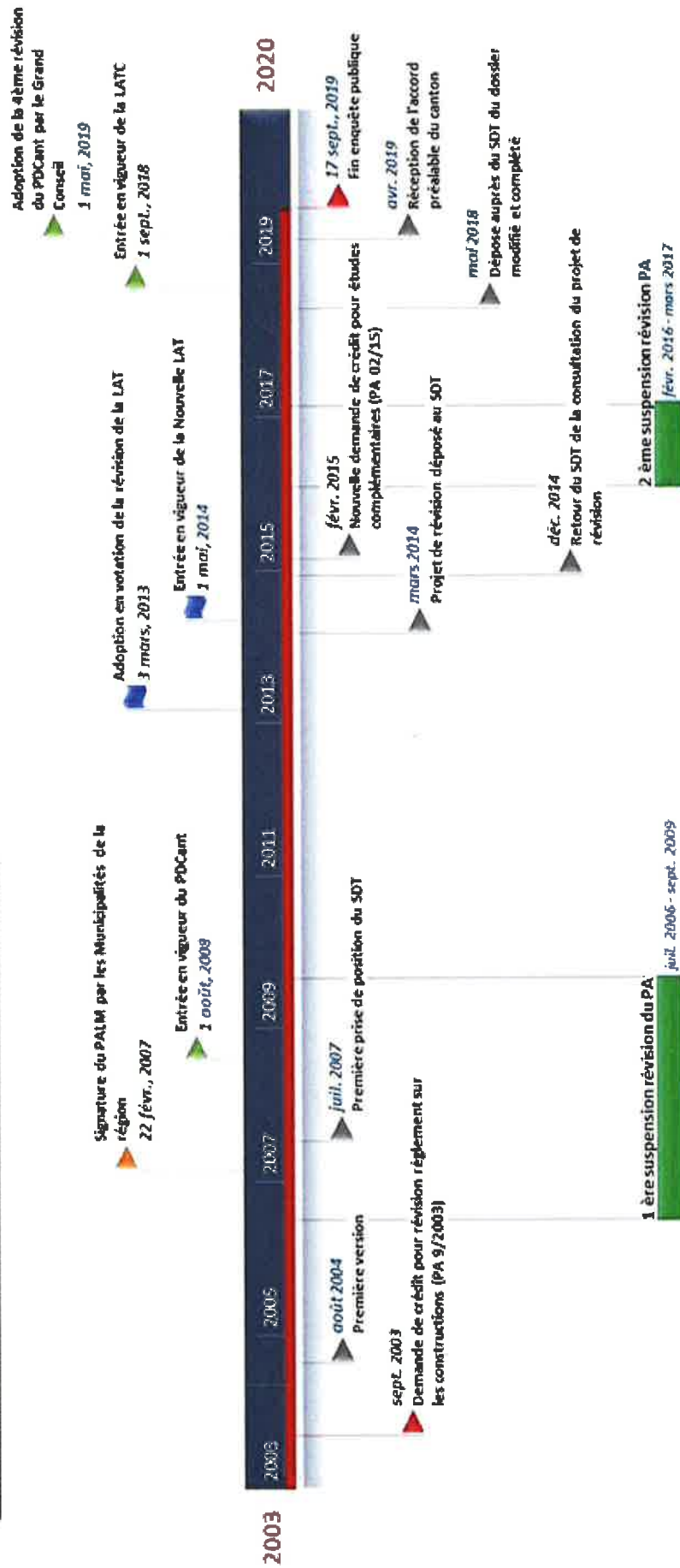
Comme mentionné, le retard pris par la révision de notre PA résulte en grande partie des nouvelles exigences fédérales et cantonales telles que la définition du périmètre compact du PALM, la carte des dangers naturels et sa matérialisation sur les plans, le calcul du potentiel d'accroissement de la population,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

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

Au vu de ce qui précède, si la Municipalité n'avait pas suspendu la révision du PA à deux reprises et qu'un PA vous avait été présenté avant, nous serions, à l'heure actuelle, en train de travailler sur une adaptation du plan d'affectation communal.

Le graphique en page suivante est une représentation du déroulement chronologique de l'historique du PA.

Chronologie de la révision partielle du plan d'affectation communal



3. Dézoning

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

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

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

Suite à plusieurs rencontres avec, entre autres, les associations de communes (UCV Union des communes vaudoises et AdCV Association des communes vaudoises), le Canton a modifié certaines données. L'étude s'étant étendue dans le temps, le nombre d'habitants s'étant accru, la date de référence a été changée plusieurs fois, la dernière étant le 31 décembre 2015 avec pour corollaire une diminution du taux de croissance hors périmètre compact.

Au vu du bilan des réserves établi en 2017 sur la base de la nouvelle plateforme cantonale, notre commune est surdimensionnée pour la partie hors périmètre compact (68 habitants) et aurait donc dû dézoner environ 8'500 m² de terrain. Notre « chance » est que les quelques parcelles qui y sont encore non construites ne sont pas adjacentes les unes aux autres et ne forment pas une zone qui pourrait être déclassée en zone agricole. Par ailleurs toutes sont entourées de parcelles construites dans un rayon de 50 m et bénéficient déjà des équipements communaux (canalisations, électricité, eau potable, etc.).

4. Incidences du PALM et du PDCant

Le PALM a eu une incidence sur notre territoire dans le sens qu'il l'a « divisé » en deux parties distinctes. La partie sud de la commune se trouve maintenant dans le périmètre compact, appelé à être densifié de l'intérieur.

Globalement, le périmètre compact va du bas de la commune (route des Chaffeises, chemin de Rueyres) jusqu'à l'autoroute. A cela s'ajoutent les zones :

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

Pour toute nouvelle zone à bâtir, la densité de population dans le périmètre compact est fixée par un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,625 au minimum, soit 625 m² de surface de plancher pour 1'000 m² de terrain constructible, ce qui donne 12.5 habitants/emplois. Hors périmètre compact, l'IUS est de 0,4 au minimum, soit 400 m² de surface de plancher pour 1'000 m² de terrain constructible, ce qui donne 8 habitants/emplois.

L'accroissement de la population de toutes les communes du périmètre compact est limité à 101'370 habitants d'ici 2036. Hors périmètre compact, l'augmentation de population par commune est fixée par un taux de 0.75 % par année entre 2015 et 2036, basé sur le nombre d'habitants de notre commune au 31 décembre 2015.

Pour ce dernier périmètre et dès lors que notre potentiel constructible dépasse ce taux, aucune ouverture de nouvelle zone à la construction n'aurait pu être acceptée.

4.1. Taxe sur la plus-value (articles 64 à 70 LATC entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018)

L'article 4, alinéa 1bis de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) dispose que « *Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%...* ». Notons que le Conseil d'Etat n'a pas été trop gourmand et est resté au minimum exigé par la Confédération.

Lors de la récente révision de la LATC, le Canton a donc dû introduire les articles 64 à 70 qui concernent le principe, le taux et le calcul de la taxe sur la plus-value ; les principes de calcul, l'affectation de ces recettes, la décision de taxation et son exigibilité.

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

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

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

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

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

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

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

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

Par contre, la densification et l'accroissement de la population se feront par la modification de la zone de villas actuelle (8 habitants pour 1'000 m² de terrain constructible) en deux zones distinctes. Une zone de moyenne densité (12,5 habitants pour 1'000 m² de terrain constructible) qui correspond au périmètre compact du PALM et une zone de faible densité qui correspond au solde du territoire et dont le nombre d'habitants par 1'000 m² est identique à la zone de villas actuelle.

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

De même, la zone industrielle des Chaffeises (en bordeaux sur l'image) n'a pas été prise en compte car les services cantonaux n'ont pas encore formellement décidé de la stratégie régionale des zones d'activités (SGZA Système de gestion des zones d'activités dans le canton) qui doivent être maintenues. Selon les estimations du département en charge de l'économie, il semblerait qu'à terme, elles ne seront pas suffisantes car plusieurs d'entre elles ont déjà perdu un certain nombre de m² de surface de « production » au profit de m² dédiés à l'habitation. Attendre l'aboutissement des réflexions du Canton aurait de nouveau retardé de plusieurs années le processus d'adoption du PA.



A l'identique, la zone artisanale de Chatruffe (en mauve sur le plan) n'est pas prise en compte car son affectation ne peut pas être modifiée pour l'instant, certaines parcelles faisant l'objet d'une expropriation temporaire par l'Office fédéral des routes (OFROU), le temps des travaux sur l'autoroute. Par ailleurs, la zone artisanale bénéficie de la même réflexion cantonale que les autres zones d'activités.



Ces deux dernières zones pourront faire l'objet de plans de détail le moment venu, même en dehors d'une prochaine révision du PA. Dans l'intervalle, ces zones restent régies par le règlement sur les constructions de 1984.

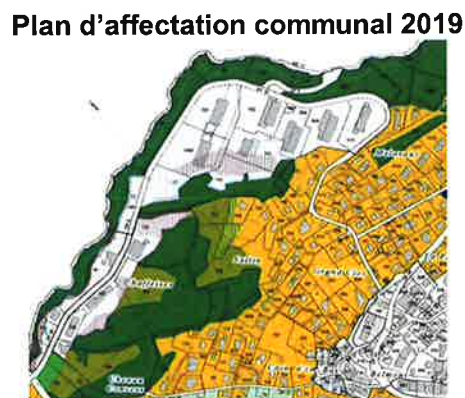
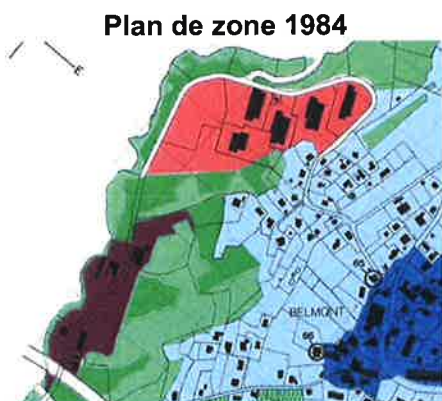
Au cours de l'élaboration du nouveau PA, il a été remarqué qu'un certain nombre de bâtiments sis au bas de la route des Chaffeises (secteur Rochettaz) ne correspondaient pas à la définition de la zone de villas, dans laquelle leurs parcelles étaient colloquées, mais s'approchaient plus du règlement de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

Par ailleurs, deux plans de quartier, régis par des règlements qui leur sont propres, sont actuellement en cours de révision :

- le plan de quartier « Signal de Belmont » afin de régulariser quelques points mineurs, en particulier la place de déchets communale qui y a été créée ;
- le plan de quartier « En Arnier » car il est prévu de nouvelles constructions sur la parcelle n° 351 de l'ancien Musée Deutsch. Ce nouveau plan d'affectation portera le nom « En Arnier III ».

Ces deux révisions seront soumises à votre décision à court et moyen terme.

Si la superficie dédiée à l'habitation et aux activités du territoire de Belmont n'a pas bougé d'un iota entre 1984 et 2019, les couleurs recommandées pour les plans et les termes pour en désigner les différentes affectations, oui.



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

Tant le plan de zones de 1984 que celui du PA de 2019 comportent 10 zones mais certaines dénominations ont changé.

Plan de zones 1984	Plan d'affectation 2019	Commentaire
Zone du Bourg	En blanc sur le plan car plan d'extension partiel demeurant régi par le règlement spécial « Zone du Bourg » de juillet 1984	Pas comprise dans la révision partielle du PA
Zone de villas	Zone d'habitation de moyenne densité Zone d'habitation de faible densité	Périmètre compact du PALM. Globalement les terrains se situant au-dessous de la ligne de l'autoroute + zone du Blessoney (à moins de 300 mètres d'un arrêt de bus) + zone Chatruffe (développement futur de la Commune Tout le reste du territoire
Zone industrielle	En blanc sur le plan, secteur demeurant globalement régi par le règlement sur les constructions de 1984	Pas incluse dans la révision partielle du PA
Zone artisanale	En blanc sur le plan, secteur demeurant globalement régi par le règlement sur les constructions de 1984	Pas incluse dans la révision partielle du PA
Zone de verdure (chemin de la Borne)	Zone subdivisée en quatre : <ul style="list-style-type: none"> • Zone de verdure • Zone de protection de la nature et du paysage 1 • Zone de protection de la nature et du paysage 2 • Zone de tourisme et de loisirs 	Possibilité de créer des aires de jeux Pour garantir les qualités botaniques et faunistiques Pour protéger les fonctions biologiques et naturelles des cours d'eau Parcelle communale n° 449 permettant la création de places de jeux, de sports, de jardins ou de parcs publics
Zone d'utilité publique	Zones affectées à des besoins publics Zone mixte	3 zones différentes : <ol style="list-style-type: none"> 1. Parcelle avec sous-station électrique, places de déchets, parking d'Arnier 2. Cimetière 3. Zone des Bas-Monts Parcelle communale comprenant l'administration communale, le collège et des appartements

Zone viticole	Zone agricole	Il n'y a plus de différenciation s'il s'agit de vignes ou de terrains agricoles
Zone intermédiaire	Zone agricole	La zone intermédiaire qui concernait les futurs terrains à mettre en zone constructible était une « vaudoiserie », maintenant interdite par la Confédération
Zone agricole	Zone agricole	Sans modification
Zone à aménager sous conditions de PQ ou PEP	En blanc sur le plan, secteurs globalement régis par des plans d'affectation de détail	Pas incluse dans la révision partielle du PA
Forêts	Aire forestière	Lisières forestières parfois légèrement différentes suite à l'avancement de la forêt, faute d'entretien.

6. Règlement sur les constructions

Le règlement sur les constructions a fait l'objet d'un grand toilettage. Toutes les modifications qui y ont été apportées résultent de la volonté d'offrir aux propriétaires la possibilité d'agrandir, de transformer le bâti existant sans devoir en passer par de très lourds travaux (rehaussement du toit par exemple) ou par de la démolition.

Parallèlement, nous avons intégré ou modifié des articles afin d'assouplir les règles existantes, en nous basant sur des situations rencontrées lors de l'examen de plans ou de discussions avec des propriétaires ou des architectes.

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

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

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

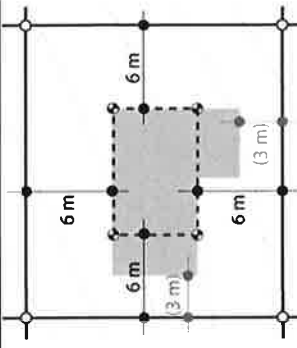
Le COS prend en compte la surface de terrain utilisée par de la construction, quelle qu'elle soit, bâtiment principal hors sol et sous-sol et constructions annexes (garages, couverts, etc.). Par contre, les seuils, perrons, balcons, piscines, dépendance et terrasse couvertes jusqu'à 50 m² accolés au bâtiment principal formant un tout architectural sans accès direct avec lui ne sont pas pris en compte dans le COS dans notre règlement actuel.

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

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

Pour exemple, une parcelle de 1'000 m² constructible avec un COS de 1/7 permet une ou des constructions pour un total d'emprise au sol de 142.85 m² sur 2 niveaux plus combles, soit 400 m². Avec un IUS de 0,4, c'est une surface habitable de 400 m² qui pourra être construite sur un ou plusieurs niveaux. Dans les deux cas, la hauteur maximale d'un bâtiment est calculée à l'identique.

6.2. Autres modifications importantes entre l'ancien et le nouveau règlement

Sujet	Règlement actuel	Nouveau règlement	Commentaire
Superficie de la parcelle	1'000 m ²	600 m ²	Mettre en conformité les parcelles construites avant 1964 dont la superficie est entre 600 m ² et 1'000 m ² . Permettre des modifications sur le bâti existant, actuellement non autorisées à cause de la non-conformité de la surface de parcelle.
Distance aux limites de parcelle	6 m pour bâtiment principal Possibilité selon art. 68b RLATC de construire des dépendances ne servant pas à l'habitation ou à une activité professionnelle entre limite des constructions et limite de parcelle	6 m pour bâtiment principal 3 m pour des extensions habitables (max 4 m de hauteur) Limite de parcelle pour des extensions non habitables (max. 3 m de hauteur à la corniche)	Permettre des extensions
Hauteur	9 mètres au faite sur une altitude moyenne calculée sur l'altitude des 4 coins du rectangle dans lequel s'inscrit la construction (terrain naturel ou terrain aménagé si celui-ci est plus bas)	9 mètres au faite sur une altitude moyenne calculée sur l'altitude des 4 coins du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la construction (terrain naturel ou terrain aménagé si celui-ci est plus bas) et à 6 m de la limite de parcelle, même si des annexes habitables sont construites entre 6 m et 3 m à la limite	
Superficie au sol	80 m ² pour rez et combles 100 m ² pour rez, étage et combles	Aucune limitation	Permettre une meilleure intégration du bâti dans le terrain
Niveaux habitables	3 (rez, étage et combles)	Pas de limitation	Au choix du propriétaire dans un gabarit défini par la surface au sol et la hauteur de la construction
Longueur de la façade	Illimitée	25 m	Bâtiment principal et toutes constructions annexes accolées comprises
Toitures	Pente entre 36° (19.8°) et 100° (45°)	Pente entre 25° (14°) et 100° (45°) 30° de la toiture peut être plate ou moins de 25° (14°)	Permettre une meilleure exploitation des combles.

<p>Ouvertures en toiture</p>	<p>Ouverture(s) possible(s) sur 1/3 de la longueur de la façade</p>	<p>Ouverture(s) possible(s) sur 1/2 de la longueur de la façade sur un ou plusieurs rangs 1 seule ouverture ne peut dépasser 1/3 de la longueur de la façade Uniquement châssis rampants sur 2^{ème} rang</p>	<p>Permettre une meilleure exploitation des combles et atténuer l'effet de la loi sur l'énergie qui oblige à une isolation plus importante (épaisseur), ce qui réduit d'autant le vide lumière. Meilleurs éclairage et aération des locaux</p>
<p>Places de stationnement</p>	<p>1 place pour 80 m² habitables (arrondi à l'unité supérieure) + 1 place visiteur par tranche de 5 places ou tranche entamée ; 1 place par logement au minimum Ex. : 180 m² : 80 = 2,25 = 3 places + 1 visiteur = 4 places</p>	<p>1 place pour 100 m² habitables + 10% pour les visiteurs (arrondi à l'unité supérieure) ; 1 place par logement au minimum Ex. : 180 m² : 100 = 1.8 + 10% = 1.98 = 2 places</p>	<p>Se mettre en conformité avec l'obligation cantonale d'utiliser la norme VSS (Association suisse des professionnels de la route et des transports)</p>
<p>Plantations</p>	<p>1 arbre par 200 m² de terrain</p>	<p>1 arbre par 300 m² de terrain Interdiction de certaines espèces, haies vives recommandées Essences indigènes de station dont la hauteur à maturité ne dépasse pas 9 m</p>	<p>Thuyas, lauriers, plantes néophytes et espèces envahissantes interdites ; favorisation de la vie de la petite faune Maintien du dégagement visuel et éviter un report d'ombre trop important sur les parcelles voisines</p>
<p>Dépendances</p>	<p>Nombre illimité</p>	<p>Nombre illimité mais surface totale, y compris piscine jusqu'à 10 % de la surface constructible de la parcelle Le surplus est pris en compte dans le calcul de l'IUS Hauteur maximale de 3 m à la corniche</p>	<p>Afin de limiter la proportion entre la surface des dépendances et la surface de la parcelle.</p>

6.3. Nouveaux articles ou chapitres dans le règlement

- **Terrain de référence** : Afin d'éviter toute ambiguïté, le terrain de référence est défini par le terrain naturel ou le terrain aménagé si la modification date de plus de 20 ans.
- **Mouvements de terre** : Pour réduire au minimum la creuse ou le rehaussement du terrain, les mouvements de terre sont limités à 3,5 mètres.
- **Régions archéologiques, les éléments naturels protégés, les règles applicables aux bâtiments protégés** : En application de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS)
- **Substance des voies de communication historiques** : En application de l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse.
- **Consolidation et ancrages, abandon dans le sous-sol, dommages causés au domaine public** : Pour réglementer l'usage d'ancrages provisoires ou permanents sous le domaine public.
- **Evacuation des eaux pluviales** : Pour retenir les eaux pluviales lors de fortes averses avant leur évacuation dans les conduites communales et inciter à diminuer les surfaces imperméables.
- **Règles applicables aux secteurs soumis aux dangers naturels** : Ce chapitre traite des mesures à prendre pour protéger les biens et les personnes dans les différentes zones de dangers naturels. Ces zones sont subdivisées selon les aléas (glissement de terrain, inondations chutes de pierres, etc.) et le degré de danger (faible, moyen, fort), selon la carte des dangers de 2017.
- **Taxe pour les équipements communautaires** : Le Conseil communal a accepté en 2014 un règlement ayant pour but de percevoir une taxe pour le développement des infrastructures communautaires (pré- et para-scolaires, scolaires, transports publics et équipements de zone de jeux, de détente et de sports).

Cette taxe est applicable au moment où un changement de régime influence à la hausse (plus de 30 %) les possibilités constructives d'une parcelle et que le propriétaire en fait usage, même partiellement.

- **Garantie de la disponibilité des terrains** : Conformément à l'art. 15a LAT (Loi fédérale sur l'aménagement du territoire) et 52 LATC, les communes doivent assurer la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Ceci signifie que les parcelles vierges de constructions doivent être construites dans les 12 ans qui suivent l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation communal.

Au-delà, les mesures fiscales définies à l'art. 52, alinéas 4 et 5 LATC sont appliquées, soit 1 % de la valeur fiscale la 1^{ère} année puis augmentée de 0,5 % les années suivantes jusqu'à un maximum de 5 %. Au-delà, une nouvelle estimation fiscale est demandée par la commune auprès du département en charge de cette appréciation.

7. Lisière forestière

Parallèlement au PA, la lisière forestière doit être mise à l'enquête publique. Le relevé de la lisière a été fait en février 2012 par l'inspecteur forestier cantonal, notre garde-forestier, un géomètre et des représentants de la commune.

Dès ce moment, chaque nouvelle enquête sur des parcelles comportant de la forêt a dû prendre en compte ce nouveau relevé qui sert à fixer la limite de 10 m à la forêt pour toute construction.

La nouvelle lisière forestière est mentionnée sur le plan général de la commune et fait aussi l'objet de 4 plans de détail séparés à une échelle plus « lisible ».

La nouvelle lisière peut faire l'objet d'oppositions au cours de l'enquête publique, et contrairement à la « pratique », ce n'est pas à la Municipalité de proposer au Conseil communal de les lever, mais c'est le service cantonal qui prend en mains la suite de la procédure.

8. Etudes supprimées

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

8.1. Plan de classement des arbres

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

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

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

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

Or, suite à un entretien téléphonique juste avant l'enquête publique, notre interlocuteur auprès des services cantonaux en la matière nous a informés que la loi étant en cours de révision et que plusieurs dossiers d'autres communes étaient bloqués. Ayant déjà fait les frais d'un tel dispositif, nous avons décidé de retirer ce document de l'enquête publique et de nous en occuper lorsque la modification de la loi sera entrée en vigueur.

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

L'idée principale de la Municipalité concernant la révision de ce PEP était d'agrandir les ouvertures en toiture afin de pouvoir mieux exploiter les combles par un apport d'air et de lumière supplémentaires.

Le 2 décembre 2014, au retour des 40 pages du préavis des services cantonaux, il est apparu que de nouvelles études pour ce périmètre devaient être faites, notamment en ce qui concerne la pollution des sols.

Pour les ouvertures en toiture, la section monuments et sites du service Immeubles, patrimoine et logistique (SIPAL), relevait que notre règlement actuel va déjà au-delà de ce qui devrait être accepté pour des bâtiments en note 3 et 4 du recensement architectural cantonal.

Les dimensions d'ouverture autorisées par ce service, couplées aux exigences d'isolation régies par la Loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et le nombre de bâtiments qui en aurait bénéficié ont rendu la modification de ce PEP peu adéquate pour ne pas dire « inutile ».

9. Autres objets mis à l'enquête publique

Simultanément au plan d'affectation, nous avons mis à l'enquête publique deux objets supplémentaires mais complémentaires.

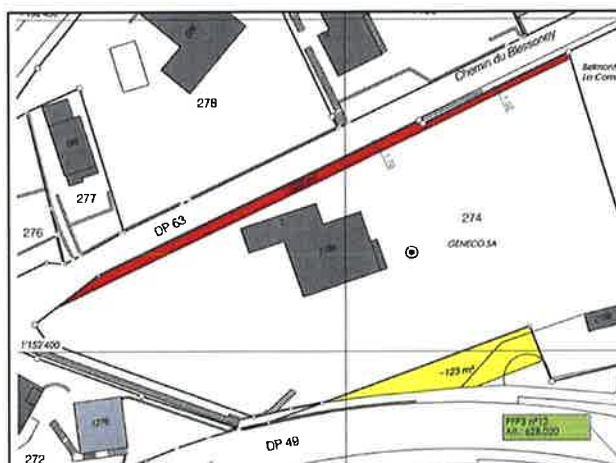
9.1. Transferts et échange entre le domaine privé et le domaine public

- **9.1.1. Echange de 123 m² de la parcelle n° 274 au DP 63 et de 123 m² du DP 49 à la parcelle n° 27**

Lorsque la Commune a été approchée pour un futur projet de démolition et reconstruction sur la parcelle n° 274, nous en avons profité pour demander au propriétaire s'il était possible de faire un échange entre sa parcelle et le domaine public.

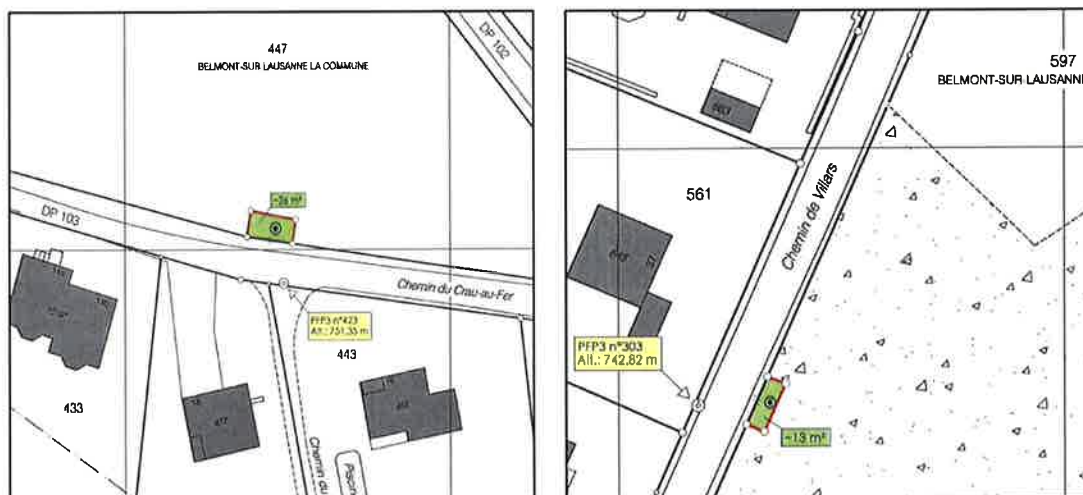
Le but de cet échange est, à terme, de pouvoir aménager un cheminement piétonnier en site propre le long du chemin du Blessoney, sur domaine public. Pour ce faire, une bande supplémentaire d'environ 1 m à 1,7 m de large est nécessaire (en rouge sur le plan), pour une surface d'environ 123 m² sur le haut de la parcelle, adjacente au chemin du Blessoney.

Afin que le propriétaire ne perde pas de potentiel constructible, nous avons convenu qu'une surface équivalente en bas de sa parcelle (en jaune sur le plan), adjacente à la route des Monts-de-Lavaux lui serait cédée en échange. Cette surface pourrait permettre au propriétaire d'aménager de façon plus sûre, l'accès sur sa parcelle et surtout, la sortie sur la route des Monts-de-Lavaux.



- **9.1.2. Transfert de 26 m² de la parcelle n° 447 au DP 103 et transfert de 13 m² de la parcelle n° 597 au DP 17**

Les parcelles n° 447 (chemin du Crau-au-Fer) et 597 (chemin de Villars) sont propriétés communales. Sur ces deux parcelles, une place containers est aménagée pour les habitants du quartier et aucune servitude d'usage public n'est inscrite au registre foncier. La Municipalité a profité de la révision partielle du PA pour régulariser ces situations, et a opté pour un transfert des surfaces utilisées, du domaine privé communal au domaine public.



9.2. Plan de limite des constructions

L'art. 36 de la loi sur les routes (LRou) dispose qu'à défaut de plan spécial, les dépendances souterraines et de peu d'importance peuvent être autorisées à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée.

Au cours des années passées, la Municipalité a été interpellée à plusieurs reprises par des propriétaires souhaitant couvrir leurs places de parc extérieures mais qui, entre autres, en étaient empêchés car à moins de 3 mètres du bord de chaussée.

Ainsi, elle a décidé d'établir un plan de limite des constructions permettant des constructions secondaires, de minime importance et souterraines jusqu'à la limite du domaine public.

Néanmoins, la Municipalité se réserve le droit de refuser un projet pour des raisons de sécurité et de visibilité ou en cas d'atteinte trop forte à des éléments protégés (arbres, haies, etc.).

10. Enquête publique et oppositions

Préalablement à l'enquête publique qui a eu lieu du 17 août au 15 septembre 2019, un « tous-ménages » informant des principales modifications du plan d'affectation et du règlement des constructions, a été distribué quelques jours avant. Durant le délai réglementaire de l'enquête, 18 oppositions ont été enregistrées et vous sont présentées dans un fascicule en annexe. Ci-dessous vous trouverez les propositions de réponse de la Municipalité.

10.1. Opposition de M. Gilles Pirat (annexe 1)

La possibilité d'autoriser des toitures à un pan et plate, a été présentée, il y a quelques années, à la CCU (Commission consultative d'urbanisme) d'alors. Le souhait de cette dernière était de garder un esprit « village » en maintenant des toitures à deux pans. Néanmoins, la Municipalité, consciente que notre règlement de 1984 est devenu trop restrictif, propose une solution intermédiaire en accordant une pente de toiture entre 25 % et 100 % (auparavant de 36 % à 100 %) et que 30 % de la surface de toiture vue en plan puisse être plate ou posséder une pente plus faible.

Parallèlement, l'obligation d'une sablière à 1 m du plancher est supprimée. Ces deux mesures permettent déjà une meilleure utilisation des volumes.

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



10.2. Oppositions de M. Michaël Haroun (annexe 2) et de M. Carl Devaud (annexe 3)

M. Haroun s'oppose à la classification en terrain constructible de la parcelle n° 116 alors que cette dernière l'est déjà selon notre plan de zones de 1984 et son accès y est possible grâce à une servitude déposée au Registre foncier en 1952.

Ce terrain a toujours présenté des risques géologiques, à l'instar de beaucoup de terrains de notre commune. Un plan des zones instables sur tout notre territoire avait d'ailleurs été élaboré par le bureau Karakas et Français SA, suite au glissement de Champ Chamot le 14 février 1990. La différence est que maintenant, ces risques ont été répertoriés sur une carte des zones à risques, commandée et subventionnée par la Confédération, et qu'ils doivent être représentés graphiquement sur le plan d'affectation.

Si une partie seulement d'une parcelle est répertoriée en zone de danger, cet état s'étend sur toute la parcelle. Ceci ne signifie pas qu'elle devient inconstructible mais informe le propriétaire que des mesures spéciales de construction sont obligatoires et doivent être réalisées.

La délimitation de la forêt a été relevée en février 2012 par l'inspecteur forestier, le garde forestier, un géomètre et deux représentants de la commune, excepté pour certaines parcelles dont les constructions étaient suffisamment éloignées. La limite pour la parcelle n° 116 n'a pas été modifiée par rapport à celle relevée en 1984. Une correction éventuelle ne peut être faite que par la Direction générale de l'environnement, Service cantonal des forêts, seul habilité à prendre des décisions pour tout ce qui touche à celles-ci.

Cet aspect du plan d'affectation relevant de l'autorité cantonale, cette opposition a été transmise au service concerné.

Enfin, la parcelle n° 116 est au bénéfice d'une servitude de droit privé avec Pro Natura Vaud obligeant ses propriétaires à prendre les mesures adéquates afin de conserver ou améliorer la valeur du site pour la faune et la flore sauvages.

La Municipalité vous propose de lever ces oppositions à l'exception de la partie concernant la forêt dès lors qu'elle n'en a pas la compétence.



10.3. Opposition de M. et Mme Iradj et Susy Daghighian (Annexe n° 4)

Autoriser des constructions habitables entre 6 et 3 mètres de la limite de parcelle permet une densification à l'horizontale plutôt qu'à la verticale par le rehaussement d'un bâtiment (préservation de la vue). Par contre, la hauteur est limitée à 4 mètres afin de garantir une proportion raisonnable par rapport à la distance aux voisins qui est réduite.

Des dépendances non habitables sont déjà autorisées entre 6 mètres et la limite de la parcelle en vertu de l'article 39 RLATC (Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins, dans le sens que l'ouvrage en question ne doit pas entraîner d'inconvénient appréciable ou être supportable sans sacrifice excessif. Interdire toute construction entre 6 mètres et la limite de parcelle mettrait la commune en porte-à-faux vis-à-vis de la loi cantonale et mettrait aussi en non-conformité nombre de dépendances existantes déjà construites dans les limites des constructions.

Dans sa teneur du 19 septembre 1986, l'art. 39 RLATC limitait la hauteur des dépendances à 3 m à la corniche. La nouvelle du 14 mai 2001 a supprimé cette limite pour faire référence au rapport de volume entre la dépendance et le bâtiment principal. Nous avons prévu une hauteur de 4 mètres pour des dépendances non habitables afin de la limiter, étant donné que la notion de proportion laissait trop de liberté.

Au vu des oppositions déposées, la Municipalité accepte de revoir sa position et de modifier l'art. 17.7 « Dépendances » comme suit : « *La hauteur d'une dépendance ne peut dépasser 3 m à la corniche.* ».

Dans tous les cas, la loi sur les routes, articles 35 et 36 ou un plan de limite des constructions là où il en existe doit être respecté. La visibilité et la sécurité doivent être maintenues et une interdiction de construire peut-être formulée.

Au vu des arguments développés, la Municipalité vous propose de lever l'opposition.



10.4. Opposition complémentaire de M. Carl Devaud (Annexe n° 5)

Depuis novembre 2015, les cartes des dangers naturels sont consultables au service technique communal. Les propriétaires en ont été avertis par courrier nominatif du 20 novembre 2015 et une annonce a paru dans Le Régional avec la mention que ces documents ne sont pas opposables.

Ces cartes des dangers naturels ont été élaborées par des géotechniciens et des géologues ; et les secteurs de restriction définis par ceux-ci doivent être reportés sur le plan d'affectation. La règle est que dès qu'une parcelle est touchée par un des dangers naturels, toute la parcelle est mentionnée comme telle, peu importe la surface concernée.

Les parcelles voisines nos 144 et 210 n'ont pas été répertoriées comme zones soumises à des dangers naturels par les spécialistes précités.

Certaines parcelles déjà bâties et soumises à un degré de danger élevé ont été partiellement traitées en aire de verdure. L'aire de verdure est une aire inconstructible, des mesures spéciales doivent être prises en cas de transformation des bâtiments existants et, par souci d'équité, la Municipalité a décidé de leur garder tout leur potentiel constructif en insérant dans l'art. 3.12, le 3^{ème} alinéa qui mentionne que « *Cette aire est prise en considération dans la mesure de l'utilisation du sol de la parcelle.* ».

La Municipalité propose au Conseil communal de lever cette opposition au vu des explications développées.



10.5. Opposition de M. Stéphane Girod (Annexe n° 6)

Le 3 mars 2013, la population suisse s'est prononcée en faveur de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) dont le but est de freiner le mitage du territoire, d'endiguer le gaspillage du sol, de garantir un développement de l'urbanisation plus compact et de ménager le paysage tout en préservant l'attractivité de la Suisse comme lieu de résidence et de travail.

Votation plébiscitée au niveau fédéral par 62,9 % de OUI, pour une participation de 46,51 % et au niveau communal par 51.67 % de OUI, pour une participation de 55,70 %.

Le résultat de cette votation est que la densification doit se faire dans le milieu déjà bâti pour éviter l'étalement urbain. Le territoire de Belmont étant en partie dans le périmètre compact du Projet d'Agglomération Lausanne-Morges (PALM), c'est ici que doit se faire la densification.

La possibilité de prolonger une construction (4 mètres de hauteur) entre 6 mètres et 3 mètres de la limite permet une densification sans porter trop préjudice aux voisins. Par ailleurs, la hauteur des constructions reste la même pour le bâtiment principal, soit 9 mètres au faite sur l'altitude moyenne, calculée exactement à l'identique de notre règlement des constructions de 1984, soit à 6 mètres de la limite de parcelle. Ceci définit un gabarit maximal, idem à celui de 1984, mais que maintenant, le propriétaire peut agencer à sa guise.

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



10.6. Opposition de M. Jean-Pierre Cavin (Annexe n° 7)

Densifier une parcelle ne signifie pas nécessairement l'enlaidir, sans oublier que la notion d'esthétique et de beauté est purement subjective et l'esthétique ne peut pas être fixée par une réglementation.

Bien que Belmont ait de nombreux liens avec les communes voisines, un règlement des constructions relève de l'autonomie des communes avec ses particularités et ses différences.

L'accord des voisins pour une construction plus proche de la limite de parcelle, tel que relevé dans l'opposition, est inique car il suffit que le voisin ait un quelconque désaccord avec le demandeur pour le refuser.

Des dépendances non habitables sont déjà autorisées entre 6 mètres et la limite de la parcelle en vertu de l'article 39 RLATC (Règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions) pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins, dans le sens que l'ouvrage en question ne doit pas entraîner d'inconvénient appréciable ou être supportable sans sacrifice excessif. Interdire toute construction entre 6 mètres et la limite de parcelle mettrait la commune en porte-à-faux vis-à-vis de la loi cantonale et mettrait aussi en non-conformité nombre de dépendances existantes déjà construites dans les limites des constructions.

Dans sa teneur du 19 septembre 1986, l'art. 39 RLATC limitait la hauteur des dépendances à 3 m à la corniche. La nouvelle du 14 mai 2001 a supprimé cette limite pour faire référence au rapport de volume entre la dépendance et le bâtiment principal. Nous avons prévu une hauteur de 4 mètres pour des dépendances non habitables afin de la limiter, étant donné que la notion de proportion laissait trop de liberté.

Au vu des oppositions déposées, la Municipalité accepte de revoir sa position et de modifier l'art. 17.7 « Dépendances » comme suit : « *La hauteur d'une dépendance ne peut dépasser 3 m à la corniche.* ».

Dans tous les cas, la loi sur les routes, articles 35 et 36 ou un plan de limite des constructions là où il en existe doit être respecté. La visibilité et la sécurité doivent être maintenues et une interdiction de construire peut-être formulée.

Au vu des arguments développés, la Municipalité vous propose de lever l'opposition.



10.7. Opposition de M. et Mme Claude et Anne-Caroline Traube (Annexe n° 8)

Une opposition au plan d'affectation dans sa totalité dans l'attente de renseignements sur les travaux de l'autoroute A9 n'est pas recevable. En effet, on ne peut reporter à une date inconnue, l'adoption d'un plan dont la révision a commencé en 2003 et qui a déjà été stoppée à plusieurs reprises dans l'attente de décisions fédérales et cantonales (étude des cartes des dangers naturels, projet d'agglomération Lausanne-Morges (PALM), révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), révision du plan directeur cantonal (PDCant), révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), etc.).

Par ailleurs, le plan d'affectation et le règlement ne sont pas impactés par les décisions de l'OFROU (Office fédéral des routes) quant aux futurs travaux de l'A9, d'autant plus que les limites de constructions touchées par l'autoroute ont été mises à l'enquête publique du 8 février au 11 mars 2019.

La Municipalité propose de lever cette opposition.



10.8. Opposition de M. et Mme Marc-André et Chloé Weber (Annexe n° 9)

L'art. 35 LATC, alinéa 1 dispose que « *Avant d'élaborer un plan, la Municipalité invite et entend les propriétaires touchés, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celle-ci.* ». Il est effectivement impossible de prendre contact avec chaque propriétaire pour discuter de la planification de sa parcelle. D'autant plus que le règlement s'applique pour l'entier de l'ancienne zone de villas, scindée maintenant en zones de faible et moyenne densité. Nous relevons que depuis 2003, nous travaillons sur ce règlement en collaboration avec la commission consultative d'urbanisme issue du Conseil communal qui représente l'ensemble des habitants.

Durant l'enquête publique, tous les citoyens qui se sont présentés au service technique et qui avaient des questions ont été reçus et informés personnellement sur les points du règlement qui les interpellaient.

Chaque opposant a été invité à une séance commune de conciliation le 3 octobre 2019 et deux opposants, empêchés de venir à cette première date ont été reçus le 10 octobre. C'est dans ce cadre que des explications complémentaires ont pu être fournies et des échanges pointus menés.

A1) Dans un rapport de 2017, l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) souligne que la Suisse a l'une des plus fortes proportions d'espèces menacées. En raison de sa superficie et de sa situation géographique, le Canton de Vaud porte une responsabilité particulière concernant le maintien et le développement de nombreux milieux et espèces. Or sur les quelques 140 milieux naturels recensés dans le canton, près de la moitié est considérée comme menacée et 80 espèces animales et végétales sont identifiées comme devant faire l'objet de mesures urgentes dans les cinq années à venir.

Conscient de la nécessité d'adopter des mesures fortes pour le maintien de la diversité biologique sur le territoire cantonal, le Conseil d'Etat a adopté un Plan d'action biodiversité concrétisant ainsi les engagements pris dans son Programme de législature 2017-2022.

Ce Plan d'action biodiversité, piloté par le Département du territoire et de l'environnement, privilégie le rôle des services de l'Etat. Il comporte ainsi 13 mesures impliquant 10 services ou entités représentant l'ensemble des départements. Ces mesures sont illustrées par 22 projets pilotes menés sur des surfaces appartenant au Canton ou à ses partenaires. Ils feront l'objet de présentation spécifique au fur et à mesure de leur développement.

Le Plan d'action biodiversité prévoit également une adaptation du cadre législatif. Une révision de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) et une actualisation du dispositif légal relatif à la protection des eaux sont ainsi prévues.

Selon les renseignements reçus par la Direction générale de l'environnement, Division biodiversité et paysage, les parcelles recensées sont très souvent propriétés d'agriculteurs. En principe, l'Etat passe des conventions avec eux pour l'entretien des parcelles en zone de protection. A notre connaissance, aucune réglementation cantonale n'impose une méthode d'entretien.

Plus spécifiquement, le rapport de M. François Clot d'octobre 1995 établi pour le secteur protégée Sallin-Chaffeises mentionne que la pâture ne peut se faire qu'à certaines conditions, en fonction des secteurs, des périodes de l'année, etc. afin de préserver et d'améliorer la richesse botanique existante. Dès lors, des petites constructions ainsi que des clôtures permanentes ne sont pas adaptées pour y garantir le maintien des qualités botaniques et faunistiques.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité retient la demande des opposants et complète l'art. 12.1 selon ce qui suit :

Cette zone inconstructible est destinée à garantir le maintien des qualités botaniques et faunistiques des surfaces.

Lors des périodes de pâturage, des abris ou enclos provisoires sont autorisés.

Un entretien de type extensif est obligatoire, ainsi que la prise de mesures adaptées à la gestion des espèces néophytes et envahissantes.

Les dépôts sont interdits.

- A2) Sauf cas particuliers ou exceptionnels, la municipalité n'a jamais demandé la pose de gabarits dans les zones de villas dès lors que la règle est identique pour tous. L'art. 69 LATC mentionne que la Municipalité **peut** exiger la pose de gabarits mais n'en fait pas une obligation.

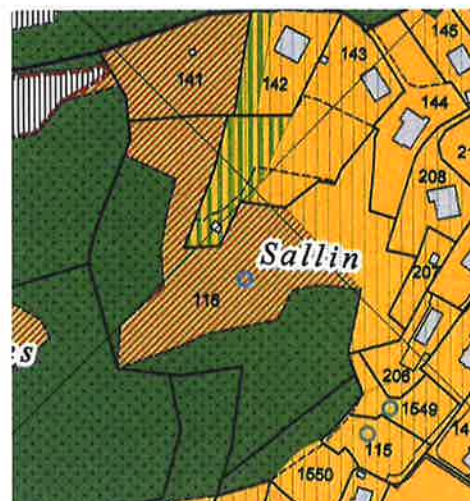
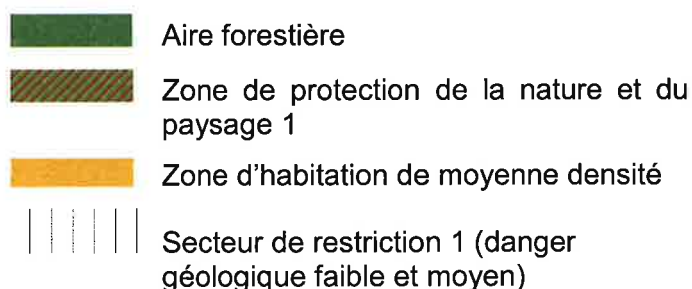
Une règle ne devrait jamais dépendre du bon vouloir de certains voisins ou habitants. Quel que soit l'impact d'une construction sur les fonds voisins, la Municipalité ne peut que délivrer un permis de construire quand un projet est réglementaire.

- A3) La révision de la LATC (Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions) a été scindée en deux parties. La première concerne l'aménagement du territoire et est entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2018. La partie constructions est actuellement en consultation auprès des communes. Un article fait état de la dématérialisation de la demande de permis pour tous les documents à envoyer à la CAMAC (Centrale des autorisations en matière de construction). Dès lors, la Municipalité accepte d'ajouter un point à ce sujet dans l'art 20.1 de son règlement.

m) Un dossier dématérialisé comprenant toutes les pièces mentionnées ci-dessus doit être fourni à la commune.

Observation : Il est vrai que la teneur de l'article 2.2 peut laisser supposer que toutes les parcelles comportent une aire de verdure alors que seules quelques parcelles sont concernées. La Municipalité propose donc de modifier le texte selon ce qui suit « **Les parcelles nos 142, 143, 1497 et 716 situées en zones d'habitation de moyenne et faible densité comprennent une aire de verdure** ».

- B) La parcelle n° 116 est effectivement touchée par trois zones différentes, soit en aire forestière, en zone de protection de la nature et du paysage 1 (en raison d'une zone biologique reconnue d'importance cantonale) et en zone d'habitation de moyenne densité en secteur de restriction 1



M. et Mme Weber ont été reçus par le service technique communal concernant ce dernier point qui relève purement du droit privé. Ils ont été informés des renseignements pris auprès du Service du développement du territoire (SDT), à savoir qu'au sein de la zone de moyenne densité, il n'est pas possible de déclasser une ou plusieurs parcelles en zone de faible densité. Par ailleurs, l'IUS donne le maximum de possibilité constructive mais il n'y a pas d'obligation de l'utiliser, mais pour rappel, la taxe sur la plus-value est calculée sur ce maximum. Pour suivre leurs convictions, M. et Mme Weber ont décidé de réfléchir à l'opportunité d'augmenter la surface en zone de protection de la nature et du paysage afin de préserver et pérenniser la zone biologique existante. Cette parcelle étant frappée d'inconstructibilité par servitude privée, il appartient aux propriétaires de trouver préalablement un accord avec le bénéficiaire de dite servitude pour toute modification.

Relevant du droit privé, la Municipalité n'a aucune compétence, mais néanmoins, elle ne s'oppose pas à cette volonté et les accompagnera à bien plaisir dans leurs démarches.

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



10.9. Opposition de Pro Natura Vaud (Annexe n° 10)

Abattage massif d'arbres et de végétation : de facto, les arbres sont protégés par la LPNMS (Loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites) qui, à notre avis, est suffisante pour le maintien de la végétation existante ou sa compensation.

Interdiction d'essences exotiques : la Municipalité accepte de mentionner le buddleia (arbre à papillons), l'ailante et le bambou dans la liste des néophytes interdites sur le territoire dans l'article 17.10 qui impose la plantation d'essences indigènes de station.

Étanchéité des sols : la limitation des surfaces étanches des sols est incitée par deux règlements.

L'art. 17.12 du règlement sur les constructions sur l'évacuation des eaux pluviales limite à 20l/s/ha le débit de rejet dans les collecteurs publics. Au-delà, un ouvrage de rétention est obligatoire.

Une taxe de raccordement de Fr. 30.00 par m² de surface imperméable et une taxe annuelle de Fr. 0.45 par m² sont perçues selon le « Règlement communal sur l'évacuation et le traitement des eaux » mis en vigueur en 2017.

Par ailleurs, cette incitation à limiter les surfaces imperméables permet de temporiser l'arrivée d'eaux claires dans les canalisations collectrices communales.

Protection des oiseaux : il n'y a pas de solution concrète car il est difficile d'interdire les grands vitrages, par contre, dans la pratique, nous constatons que la plupart des propriétaires est consciente de ce problème et y remédie à sa façon (rideaux, autocollants, etc.)

Pollution lumineuse : la commune agit déjà sur sa propre pollution lumineuse en réduisant de 50% l'intensité de ses lampadaires, au fur et à mesure des travaux de maintenance sur son éclairage public.

Pièges pour la faune : l'idée de protéger la petite faune en ajoutant un grillage fin sur les caillebotis, sauts-de-loup, puits de lumière, etc. est intéressante. La Municipalité intégrera cet article dans le règlement.

Morcellement de l'habitat : il est difficile d'interdire à un propriétaire de clôturer sa propriété s'il veut empêcher un animal de sortir ou d'entrer sur sa parcelle. Par contre, nous attirons déjà l'attention des propriétaires sur cette problématique lors de la demande d'autorisation pour clôturer un fonds. Un article incitatif sera ajouté dans tous les permis de construire, soit : « *Nous attirons votre attention sur une recommandation des professionnels de la faune, à savoir que le bas du grillage soit posé à environ 15-20 cm du sol afin de maintenir un passage pour permettre à la petite faune de se déplacer facilement en dépit de l'abondance de clôtures.* ».

Entretien des jardins : l'entretien des jardins ne peut pas être imposé dans un règlement sur les constructions.

Au vu de ce qui précède, nous vous proposons de lever l'opposition.



10.10. Opposition de M. et Mme Alain et Simone Maye (Annexe n° 11)

La Municipalité pense qu'il y a mauvaise interprétation du plan des limites des constructions car il n'y a aucune intention de procéder à une emprise sur domaine privé pour permettre l'élargissement d'une route, ou de diminuer la surface constructible d'une parcelle. Au contraire, il s'agit d'offrir aux propriétaires la possibilité de construire des dépendances en limite du domaine public et non plus à 3 m de celle-ci, comme autorisé dans l'art. 37 de la Loi sur les routes (LRou).

Le règlement du plan de limites des constructions autorise des constructions secondaires, de minime importance et des constructions souterraines jusqu'en limite du domaine public, pour autant qu'elles respectent la sécurité et la visibilité. La Municipalité peut refuser un projet qui porte atteinte de manière importante à des éléments protégés (arbres, haies, etc.).

La Municipalité propose donc de lever cette opposition.



10.11. Opposition de MM. et Mmes Benoît et Hannah Grossenbacher (Annexe n° 12), Dhanvir et Karin Khatau (Annexe n° 13)

Délimitation de l'aire forestière : cet aspect du plan d'affectation relevant de l'autorité cantonale, cette opposition a été transmise au service concerné.

Plan de limite des constructions : voir réponse à l'opposition de M. et Mme Maye ci-dessus.

Délimitation du secteur de restriction 1 : le guichet cartographique de l'Etat de Vaud ne bénéficie pas de la foi publique. Le report des différents secteurs de restriction ressort de la carte des dangers naturels de 2015 et l'usage veut que dès qu'une parcelle est touchée par un des dangers naturels, toute la parcelle est mentionnée comme telle, peu importe la surface concernée.

Opposition à l'art. 5.6 : le chapitre 5 concerne uniquement la zone mixte, à savoir la parcelle communale n° 316 sur laquelle sont construits le centre communal et le collège. L'altitude

mentionnée résulte d'un calcul basé sur l'altitude des constructions existantes permettant un éventuel rehaussement du bâtiment de l'administration.

Opposition à l'art. 16.2, 3^{ème} § : La Municipalité propose de reprendre l'art. 41 Esthétique - Plantations du règlement de 1984, soit « *La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. Elle peut en fixer les essences.* ».

Par ailleurs, les essences doivent être choisies selon les directives de l'art. 17.10 du règlement.

Opposition à l'art. 16.8 : afin de rendre plus compréhensible l'art. 16.8, la Municipalité propose de modifier l'article en supprimant la dernière phrase : « *Lorsque des constructions sont prévues en bordure des voies publiques, les dispositions de la loi sur les routes (LRou) ou celles d'un plan d'affectation fixant les limites des constructions sont applicables. et ~~priment sur la distance à la limite de parcelle au sens de l'article 16.9~~* ».

Opposition à l'art. 17.10, §2 : conformément à l'art. 80 LATC, les propriétaires bénéficient d'un droit acquis si une modification du règlement met un élément de construction en non-conformité. Par analogie, il s'agit bien de la création de nouvelles haies et non des existantes ou du remplacement d'une haie existante.

A la lecture de ce qui précède, nous vous proposons de lever l'opposition.



10.12. Oppositions de MM. et Mmes Patricia et Alexandre Nobs (Annexe n 14), Claude et Amélie Ramoni (Annexe n° 15)

Pour permettre la densification sur des parcelles déjà construites et se mettre en conformité avec les obligations cantonales, la Municipalité a recherché une solution qui ne porte pas trop ombrage aux voisins. Pour cela, elle a renoncé à une augmentation de la hauteur des bâtiments et a préféré permettre une densification horizontale. C'est pourquoi elle a opté pour la possibilité de construire dans la zone entre 6 m et 3 m de la limite de parcelle, ceci sur 4 mètres de hauteur. Si la façade n'est pas parallèle à la limite du terrain, seul un angle pourra se situer à 2 m de la limite mais le milieu de la façade devra se situer à 3 m.

Pour rappel, le calcul de l'altitude moyenne d'un bâtiment qui régit sa hauteur (jusqu'à 9 m maximum) n'a pas changé. Cette hauteur, l'emprise au sol du bâtiment et la pente de la toiture définissent un gabarit que le propriétaire pourra dorénavant moduler à sa guise.

Afin de respecter l'avis des anciennes CCU, la Municipalité propose de limiter les toitures plates à 30 % seulement de la surface de la toiture vue en plan. Les balcons d'une profondeur de 1,5 m, à moins de 6 m de la limite sont déjà autorisés, puisque ce sont les façades qui doivent respecter cette limite. Les terrasses et dépendances de moins de 50 m² le sont également. La modification du nombre d'arbres par parcelle découle de la possibilité de construire sur une plus grande surface.

Pour ne pas modifier l'altitude de référence des bâtiments existants, une construction entre 6 m et 3 m de la limite de parcelle n'est pas prise en compte dans le plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la construction. Dès lors, l'altitude de référence des constructions se situant entre 6 m et 3 m à la limite est celle du bâtiment principal. Pour lever toute ambiguïté, la Municipalité propose de modifier le texte de l'art. 17.8 en supprimant la notion de nouveau bâtiment :

« La hauteur des bâtiments situés à plus de 3 m de la limite de la parcelle est calculée à la moyenne des quatre angles du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit le ~~nouveau~~ bâtiment (non comprises les parties de constructions se trouvant à moins de 6 m à la limite et les dépendances), soit par rapport au terrain de référence (tel que défini à l'article 17.9) soit par rapport au terrain aménagé si celui-ci se situe en dessous du terrain naturel. » (voir croquis page 12 du préavis).

Le but de la modification d'un règlement est de redéfinir les règles de construction pour offrir au tissu urbain la possibilité de se renouveler. S'il est clair que ces nouvelles règles seront utilisées pour des parcelles actuellement non construites, cela prendra au minimum une à deux générations, voire trois, pour renouveler le tissu bâti.

Comme précédemment mentionné, il n'est pas possible de déclasser une ou plusieurs parcelles situées en zone de moyenne densité dans la zone de faible densité ou inversement. La parcelle n° 1497 est partiellement classée en aire de verdure. Cette aire est inconstructible et destinée à la protection contre les dangers naturels mais cette affectation a été décidée afin de maintenir le potentiel constructible de la parcelle.

Selon la taille des parcelles et pour autant que les limites des constructions soient légalement respectées par rapport au fonds voisin (forêt, vigne, agriculture) rien n'empêche qu'elles soient densifiées.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose à l'Assemblée de lever les oppositions.



10.13. Oppositions de MM. et Mmes Michel et Brigitte Henchoz (Annexe n° 16), Nicolas Sasselli et Ines Babic Sasselli (Annexe n° 17)

L'opposition des familles Henchoz et Sasselli porte sur les mêmes griefs que l'opposition des familles Nobs et Ramoni.

Un point supplémentaire sur la géologie est soulevé dans le sens que l'instabilité du terrain devrait proscrire la densification dans cette zone. Or, à notre connaissance, tout terrain sur notre commune peut être construit si les mesures de confortation préconisées par les géotechniciens sont correctement réalisées.

A contrario, plus une zone est construite conformément aux exigences légales, plus cette zone est sécurisée contre les dangers naturels.

Au vu de ce qui précède, la Municipalité propose de lever ces oppositions.



10.14. Opposition complémentaire de M. et Mme Marc-André et Chloé Weber (Annexe n° 18)

La norme VSS est propriété de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports et bénéficie du droit d'auteur (copyright). A ce titre, elle seule est autorisée à transmettre à des tiers le contenu de ce document. De ce fait, la commune ne peut remettre la norme à qui en ferait la demande mais elle peut être consultée au service technique pendant les heures d'ouverture.

A l'instar de la norme VSS, cette réflexion s'applique à toutes les autres normes.

Tous les professionnels de la construction connaissent et utilisent cette norme, imposée par la LATC en révision, car elle est déjà appliquée, notamment dans les communes qui ne possèdent pas de règlement à ce sujet. Pour le secteur OPAIR (Ordonnance sur la protection de l'air) dont Belmont fait partie, la norme VSS est déjà imposée.

En résumé, pour nos habitants : 1 place de stationnement par 100 m² de surface brute de plancher ou une case de stationnement par appartement. Pour les visiteurs, il faut ajouter 10 % du nombre de case de stationnement pour les habitants.

A la lecture de ce qui précède, la Municipalité vous propose de lever cette opposition.



11. Suite de la procédure

Conformément à l'art. 42 LATC, nous sommes actuellement dans la phase d'approbation du PA et de la levée des oppositions par le Conseil communal, selon les propositions de réponse de la Municipalité aux opposants.

Une fois le préavis accepté et/ou amendé par le Conseil communal, une enquête complémentaire pourrait être nécessaire et des oppositions éventuelles ne pourraient porter que sur les éléments modifiés faisant l'objet de cette enquête. Le cas échéant, le Conseil communal sera à nouveau saisi et, en cas d'opposition, devra statuer sur les nouvelles propositions de réponses aux opposants.

Puis le département devra approuver le plan adopté par le Conseil communal sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal. Simultanément à la décision d'approbation du canton, le département notifiera à chaque opposant la décision communale sur son opposition.

Dans un délai de 30 jours, tout opposant a le droit de faire recours contre la décision de levée d'opposition auprès de la Cour de droit administratif et public (CDAP).

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°04/2019 du 2 septembre 2019 « Révision partielle du plan d'affectation communal (PA) »,
- ouï le rapport de la Commission 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 plan d'affectation communal
2. d'accepter le règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire
3. d'accepter la délimitation de l'aire forestière
4. d'accepter l'échange de 123 m² de la parcelle n° 274 au DP n° 63 et de 123 m² du DP n° 49 à la parcelle n° 274
5. d'accepter le transfert de 26 m² de la parcelle n° 447 au DP n° 103
6. d'accepter le transfert de 13 m² de la parcelle n° 597 au DP n° 17
7. d'accepter le nouveau plan des limites de construction pour des constructions secondaires, de minime importance et des constructions souterraines jusqu'à la limite du domaine public
8. de lever les oppositions tel que proposé par la Municipalité.

Aménagement et gestion du territoire
C. Schiesser, Municipale

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 16 octobre 2019.

Le Syndic
G. Muheim

AU NOM DE LA MUNICIPALITE



La Secrétaire
I. Fogoz

Annexes ci-jointes :

- Règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire
- Fascicule avec les oppositions

Documents consultables sur le Site Internet :

- Rapport 47 OAT
- Plan d'affectation fixant les limites des constructions (3 plans)
- Plan de constatation de la nature forestière (4 plans)
- Plan de cadastration et décastration entre domaine public et domaine privé (Chemin du Blessoney)
- Plan de décastration, transfert du domaine privé au domaine public (La Chaffiause – Chemin de Villars)
- Plan de décastration, transfert du domaine privé au domaine public (La Borne – Chemin du Crau-au-Fer)