

# RAPPORT DE LA COMMISSION TECHNIQUE

Préavis 04/2019 - Révision partielle du plan d'affectation communal (PA)

Monsieur le président,  
Mesdames et Messieurs les conseillers communaux,

Ont été convoqués le 14 octobre 2019 à la séance de présentation du présent préavis :

|   |   |
|---|---|
| Municipalité :                              | M. G. Muheim, Syndic<br>Mme C. Schiesser<br>Mme N. Greiner-Meylan<br>Mme Ch. Dupertuis<br>M. P. Michelet  |
| Service technique :                         | M. D. Gamboni   |
| Commission consultative d'urbanisme (CCU) : | M. Frédéric Bovey<br>M. Giuseppe De Pierri<br>M. Stéphane Gabella (Absent)<br>M. Enrico Monsutti<br>Mme Anna Zoia (Absente)   |
| Commission technique :                      | M. Hélder de Jésus da Silva<br>Mme Suzanne Manné<br>M. Paul O'Neil  |
| Bureau du conseil :                         | M. Christian Marrel, président<br>M. Claude Devalte, vice-président<br>Mme Petra Salathé, scrutatrice<br>M. Michael G. Markides, scrutateur<br>M. Didier Bérard, secrétaire |

## 1. Présentation du préavis

La présentation de ce préavis a eu lieu dans les locaux de l'administration communale, le 14 octobre 2019, en présence des membres susmentionnés.

Une nouvelle version du préavis, en date du 14 octobre, a été parcouru lors de la séance, donnant la possibilité aux commissions d'intervenir.

Cette présentation a été commentée par M. Muheim, syndic, Mme Schiesser, Municipale en charge du dicastère concerné et M. Gamboni, service technique, lesquels ont pu répondre à toutes les questions posées par les deux commissions présentes.

La présentation du préavis a été complétée par la remise d'un dossier comprenant :

- Nouvelle version du préavis 04/2019
- Préavis Municipal n° 09/2013
  - Rapport de la commission technique
  - Rapport de la commission des finances
  - Rapport de la CCU
- Préavis municipal n° 02/2015
  - Rapport de la commission technique
  - Réponse aux questions de la commission des finances
  - Rapport de la commission des finances
- Plan d'affectation communal
  - Rapport selon l'art. 47 OAT (Dossier pour enquête publique)
- Plans de zone pour la commune de Belmont, en date de 7 juillet 1984

## **2. Préambule**

Lors de la lecture du présent préavis, nous avons pu prendre connaissance de l'amplitude du travail accompli par notre municipalité et la chronologie des événements qui ont mené à la rédaction de ce présent préavis.

Il s'agit là d'un dossier qui met en évidence le travail de fond qui est été mené par la Municipalité depuis 2003, tout en faisant face aux changements extérieurs intervenus pendant ces dernières années (LAT, PALM, OAT, PDCant, nouvelle carte des dangers naturels, etc.).

Il est utile de rappeler que l'aménagement du territoire de la commune et des constructions sont encore régis par un Plan des zones et un règlement, approuvés par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1984.

L'article 27 de la LAT stipule qu'un plan d'affectation communal doit être révisé au moins tous les 15 ans ou lorsque les circonstances ont sensiblement changé. Il devient donc urgent de finaliser ce dossier.

## **3. Commentaires de la commission technique**

Suite à la session de présentation du préavis, la commission technique s'est réunie à 2 reprises pour étudier le dossier, les oppositions soumises lors de l'enquête publique ainsi les propositions de réponses.

Lors de la deuxième session, la commission s'est également réunie avec Mme Schiesser, Municipale en charge du dicastère concerné. Quelques compléments d'information ont été apportés lors de cette séance.

### **3.1. Incidence du PALM et du nouveau Plan Directeur Cantonal**

Lors de l'étude de ce préavis, nous avons constaté l'incidence du PALM dans le nouveau plan de zones de la Commune de Belmont. Avec la mise en vigueur du nouveau plan

d'affectation, le territoire de la commune se trouve ainsi scindé en 2 parties distinctes. La partie sud de la commune se trouvera dans le périmètre compact du PALM, ce qui aura pour conséquence d'augmenter la densité de population pour toute nouvelle zone à bâtir dans cette partie.

La partie nord de la commune, hors périmètre compact, se voit limitée par un taux de croissance de 0,75% par année entre 2015 et 2036. Pour cette partie et dès lors que le potentiel de construction dépasse ce taux, aucune ouverture de nouvelle zone à la construction n'aurait pu être acceptée.

Un nouvel indice d'utilisation du sol (IUS) sera également introduit lors de cette révision partielle du PA, en remplacement du coefficient d'utilisation du sol (COS), actuellement en vigueur.

L'indice IUS sera fixé à 0,625 à l'intérieur du périmètre compact et à 0,4 hors de celui-ci. Le passage à ce nouvel indice, agrémenté par le renouvellement du règlement de construction, permettra une meilleure exploitation des terrains, tout en gardant la hauteur limite actuelle des constructions à 9 mètres.

### **3.2. Taxe sur la plus-value**

La perception d'une nouvelle taxe sur la plus-value, introduite par la nouvelle LAT, a suscité plusieurs questions lors de notre examen du préavis.

Cette taxe sera fixée à 20% de la plus-value, correspondant à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur du nouveau plan d'affectation.

Il sera de la responsabilité du Canton de rendre la décision de taxation. Le propriétaire pourra faire recours de la décision auprès du Tribunal Cantonal.

Il est utile de préciser que la taxe sur la plus-value est considérée comme une impense déductible de l'assiette de l'impôt sur les gains immobiliers.

### **3.3. Traitement des oppositions**

Nous avons pris connaissance des 18 oppositions reçues par la Municipalité dans le délai réglementaire, suite à l'enquête publique qui a eu lieu du 17 août au 15 septembre 2019.

Chaque opposant a été invité à une séance commune de conciliation le 3 octobre par la Municipalité, ce qui a permis la clarification de plusieurs éléments en présence des opposants. Une deuxième séance s'est également tenue le 10 octobre.

Un grand nombre des oppositions font référence aux nouvelles dispositions du règlement de construction, telles que les distances de construction aux limites de parcelle pour les constructions habitables et non habitables, ainsi que les hauteurs maximales de celles-ci.

Lors du traitement de ces oppositions, la Municipalité a accepté d'apporter quelques modifications au règlement afin de considérer les remarques rédigées par les opposants, tels que la diminution de la hauteur d'une dépendance à 3 mètres à la corniche. Il est important ici de préciser que la Loi sur les routes (LRou) doit également être respectée en cas de construction en limite de parcelle.

Un autre élément qui a été mentionné est celui de l'application de la nouvelle carte des dangers naturels. Avec la mise en vigueur du Plan d'affectation, nous constatons également la superposition des dangers naturels sur plusieurs parcelles de la commune.

Cette nouvelle carte rend visible les zones à risque et met en évidence les parcelles nécessitant des mesures spéciales de construction. Toutefois, cela ne signifie pas que la parcelle devient inconstructible, lorsque celle-ci se trouve sur une zone à risque.

#### **4. Conclusions de la Commission Technique**

Au vu de ce qui précède, la commission technique unanime se rallie aux conclusions du préavis 04/2019 et vous propose de les accepter.

Pour la Commission Technique : Mme Suzanne Manné, M. Paul O'Neil et M. Hélder de Jésus da Silva.