

Enquête publique pour le plan d'affectation (PACom)

Ancien nom : Plan général d'affectation (PGA)

En 2019, une enquête publique pour le plan d'affectation communal a eu lieu mais au vu des discussions lors de la séance du Conseil communal du 14 novembre 2019, la Municipalité a décidé de retirer cet objet de l'ordre du jour.

Par la suite, des modifications ont été apportées au règlement en concertation avec la commission consultative d'urbanisme (CCU) et une commission dédiée, toutes deux issues du Conseil communal. Comme certains articles du règlement portaient au droit des tiers, nous avons dû le renvoyer aux services cantonaux pour examen préalable complémentaire.

A réception du résultat de cet examen, un problème d'importance, non relevé lors des nombreux examens précédents effectués par les services cantonaux, nous a été notifié. Selon un calcul initié par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL), notre commune se trouve être surdimensionnée en matière d'accueil de nouveaux habitants pour le territoire hors périmètre compact du PALM (approximativement au-dessus de l'autoroute). Dès lors, il nous a été demandé de redimensionner la zone constructible. Après de nombreuses rencontres et discussions avec la DGTL, nous sommes parvenus à un accord de principe nous permettant de mettre, enfin, ce dossier à l'enquête publique. La Municipalité estime que le PACom permettra de répondre aux enjeux de demain, notamment environnementaux, sociaux et économiques, tout en garantissant une densification mesurée et qualitative de notre territoire communal.

A noter que la révision du plan d'affectation ne prend pas en compte les plans partiels d'affectation, plans de quartier ou zones d'activités qui sont régis par des règlements qui leur sont propres.

Parallèlement à ce plan, le règlement sur les constructions fait l'objet d'un important dépoussiérage, la construction et le mode de vie ayant beaucoup évolué depuis 1984. De même, il doit être adapté pour répondre aux nouvelles normes et lois, tant fédérales que cantonales.

L'objectif de la présente est de vous informer, préalablement à l'enquête publique et dans les grandes lignes, des principales modifications entre les deux versions du PACom, 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 7h30 à 12h00 ainsi que le mercredi de 13h30 à 17h00.

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 communal (anciennement plan des zones)

Aucune nouvelle zone constructible n'est ouverte.

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 55%, afin de répondre aux exigences de densification minimales du périmètre compact. Pour exemple, sur une parcelle de 1000 m² il est actuellement possible de réaliser une surface habitable d'env. 400 m² sur trois niveaux, soit rez, étage et combles. Le nouveau règlement permettra la création d'une surface habitable de 625 m² 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, inscrite au registre foncier qui 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 le même département qui rend la décision ; celle-ci 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 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^{ère} année augmentée de 0.5% les années suivantes jusqu'à concurrence d'une taxe de 5%.

Changement pour les autres zones

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 la parcelle n° 449 au Signal.

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^{ème} est utilisé. Toute construction couverte par une toiture, habitable ou non, est prise en compte.

Exemple pour 1'000 m² de terrain constructible :

| | | | |
|----------------------|-----|----------------------|---|
| 1'000 m ² | : 7 | 142.85m ² | 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 (équivalant à un COS de 1/7^{ème}) définit le nombre de m² de surface habitable autorisée.

Exemple pour 1'000 m² de terrain constructible :

| | | | |
|----------------------|--------|--------------------|---------------------------------|
| 1'000 m ² | x 0.40 | 400 m ² | de surface habitable uniquement |
|----------------------|--------|--------------------|---------------------------------|

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

| Objet | Règlement de 1984 | Projet de règlement | Commentaires |
|--|---|---|--|
| 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 ² | Supprimée | Toute parcelle, quelle que soit sa superficie, doit être constructible |
| Distance aux limites | 6 mètres | Inchangée | Des dépendances non habitables peuvent être construites dans les 6 mètres à la limite pour autant qu'elles n'amènent pas de gêne avérée aux voisins |
| 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. |
| Niveaux habitables | 3 (rez, étage et combles) pour une superficie au sol dès 100 m ² 2 (rez et combles) pour une superficie au sol de 80 à 100 m ² | Suppression de la 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). Si les toitures sont non accessibles, elles doivent être végétalisées |
| Ouvertures en toiture (balcon baignoire, lucarne, Velux, etc.) | 1/3 de la longueur de la façade sur un seul rang | 1/2 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. La 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 ² de surface habitable ou tranche entamée, arrondi à l'unité supérieure + 1 place visiteur par tranche entière ou entamée de 5 places de parc, arrondi à l'unité supérieure | 1 place par 100 m ² 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 ² de terrain ou tranche entamée | 1 arbre par tranche de 300 m ² de terrain ou tranche entamée Thuya, laurelle, néophytes et espèces envahissantes interdits Choix des arbres dans les espèces indigènes de station qui ne dépassent pas 9 mètres à maturité, haies vives. | 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 |
| Place des jeux | | Nouvel article ; place de jeux obligatoire dès 6 logements sur une parcelle, à raison de 7 m ² pour 80 m ² habitables | Dès lors que le nombre de logements n'est plus restreint et que les constructions peuvent s'étaler sur la parcelle, cela garantit une surface de jeux pour les enfants. |

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 |