



**Conseil communal de
Belmont-sur-Lausanne**

Préavis No 03/2024 au Conseil communal

Révision partielle du Plan d'affectation communal (PACom)

Rapport de la Commission technique

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

Ont participé le **15 janvier 2024** à la séance de présentation du présent préavis :

Bureau du Conseil communal

Mme Sandra Gillard, Présidente

Municipalité

Mme Nathalie Greiner, Syndique
Mme Catherine Schiesser

Commission technique

Mme Carole Ernst
Mme Jeanne Wéry (anciennement)
Mme Clémence Neven (remplaçante)
M. Frédéric Michaud
M. Eric Ruchet
M. Patrick Sonnay

Commission consultative d'urbanisme
Excusé.e.s

M. Jean-Pierre Amann
M. Benoît Grossenbacher
Mme Séverine Chabrier
M. Hélder De Jesus Da Silva
M. Enrico Monsutti

Préambule

Dans le cadre de notre mission d'analyse du préavis n° 03/2024 concernant la révision partielle du Plan d'affectation communal (PACom) émis par la Municipalité, notre Commission technique a examiné avec soin les propositions soumises. Notre but étant de fournir au Conseil communal une évaluation précise et équilibrée des éléments contenus dans ce préavis conséquent, notre travail s'est appuyé sur une analyse approfondie des documents disponibles, nous permettant ainsi de mettre en lumière les principales implications du projet. Vu l'ampleur dudit préavis, nous avons également tenté de dégrossir au maximum ledit préavis, afin de le rendre plus digeste. Nous nous sommes également penchés en détail sur les différentes oppositions.

Analyse et commentaires de la Commission technique

Historique et budget

La révision du Plan d'affectation communal de Belmont remonte à plusieurs années, jalonnée de moments clés et d'ajustements pour se conformer aux directives supérieures et aux besoins qui évoluent sans cesse. Ce travail a commencé au début des années 1990 avec la création du Plan directeur communal (PDCom), puis en juin 2003, une demande de financement de CHF 189'000.00 a été faite pour réviser le règlement sur les constructions. Face aux nouvelles exigences du Service du développement territorial (SDT) et à la mise à jour de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), la Municipalité a demandé un second financement de CHF 180'000.00 en 2015 pour réaliser des études complémentaires. Ces investissements financiers et efforts administratifs ont été entrepris dans le but de faire correspondre le nouveau PACom aux directives cantonales et fédérales, soulignant la complexité et le coût supplémentaire liés à la planification spatiale dans un environnement législatif très dynamique.

Dézonage

Pour gérer l'excès de capacité de construction sans recourir à un vaste dézonage, la commune a introduit des aires de verdure. Ces espaces sont définis comme des zones où le développement est limité pour conserver des espaces naturels ou semi-naturels dans l'environnement urbain. Cela implique qu'une partie du terrain est désignée comme non constructible, ce qui favorise la biodiversité et contribue à des objectifs environnementaux, sans pour autant retirer ce terrain du potentiel constructible total de la commune. Cette approche a permis à Belmont de se conformer aux directives de densification et de conservation du Plan directeur cantonal tout en préservant le potentiel de construction des parcelles existantes. Ainsi, elle évite un impact négatif direct sur les propriétaires fonciers actuels, malgré une surcapacité théorique de 172 habitants et un dépassement incompressible reconnu de 144 habitants sur le territoire hors périmètre compact.

Zones

Le PACom introduit deux nouvelles classifications de zones : la zone d'habitation de moyenne densité et la zone d'habitation de faible densité. Contrairement à l'ancien Plan des zones, aucune nouvelle zone de construction n'est ouverte, conformément à la décision cantonale de limiter le développement urbain lorsque le potentiel constructible excède le nombre d'habitants supplémentaires autorisés.

La zone d'habitation de moyenne densité, caractérisée par une densité de population plus élevée que la zone de faible densité mais moins dense que les zones urbaines traditionnelles, permet une densité de 12,5 habitants pour 1'000 m² de terrain constructible. Cette zone correspond principalement au périmètre compact du Plan d'affectation local du milieu (PALM), favorisant une urbanisation concentrée tout en maintenant une certaine qualité de vie.

Quant à la zone d'habitation de faible densité, elle maintient une densité de 8 habitants pour 1'000 m² de terrain constructible, similaire à la zone de villas actuelle, et couvre le reste du territoire communal. Cette zone vise à préserver des espaces ouverts et à offrir un cadre de vie plus rural ou semi-urbain, répondant ainsi aux besoins des habitants recherchant un environnement moins dense et plus proche de la nature.

COS et IUS

Le nouveau règlement introduit une façon différente de calculer la taille des constructions permises sur un terrain. Avant, on utilisait le coefficient d'occupation du sol (COS), qui prenait en compte toutes les surfaces utilisées par les constructions, y compris les sous-sols et les bâtiments annexes comme les garages. Maintenant, on utilise l'indice d'utilisation du sol (IUS), qui ne prend en compte que les surfaces habitables, donc pas les sous-sols ni les bâtiments annexes qui ne sont pas destinés à être habités.

Ce changement permet aux propriétaires de construire de façon plus étalée sur leur terrain plutôt que de devoir construire uniquement vers le haut.

En plus de cela, le nouveau règlement apporte d'autres ajustements, comme des modifications dans les tailles minimales des parcelles, les distances à respecter par rapport aux limites des parcelles, les hauteurs des bâtiments, etc. L'objectif de ces changements est de donner plus de flexibilité aux propriétaires tout en s'assurant que les nouvelles constructions s'intègrent bien dans leur environnement.

Taxe communale sur la plus-value

Le 7 décembre 2023, le Conseil communal a donné son feu vert à une motion proposée par M. Benoît Grossenbacher, apportant une modification importante à l'article 9 du « *règlement concernant 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* ». Cette décision marque un tournant dans la manière dont la taxe, appliquée suite à des aménagements augmentant la valeur des terrains, sera gérée. Grâce à cette nouvelle mesure, les propriétaires pourront désormais bénéficier d'un report de paiement de cette taxe jusqu'à ce qu'ils exercent effectivement leur nouveau droit à bâtir, sans craindre d'intérêts de retard. En outre, une fois cette période de sursis terminée, ils auront la possibilité d'arranger un plan de paiement, avec ou sans intérêts de retard, pour étaler la charge financière.

Oppositions *(en italique, les commentaires de la Commission technique)*

4.1. Les Drs Alexandre Axis et Estelle Tenisch, ainsi que les Drs Steven Hajdu et Roni Idan, s'opposent à l'installation d'un foyer pour jeunes enfants sur une parcelle voisine. Ils expriment des préoccupations quant à l'augmentation potentielle du trafic et de la densification de la zone, en soulignant l'impact sur la sécurité de leurs enfants qui utilisent cet espace pour jouer. Ils remettent en question la décision de la Municipalité, arguant que l'installation du foyer a été acceptée avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement. De plus, ils suggèrent que ce type d'accueil devrait être considéré comme un intérêt public.

4.1. L'opposition concerne davantage le projet spécifique sur une seule parcelle que le Plan d'affectation communal dans son ensemble. Cette opposition ne concernant pas le PACom, la CT propose de la lever.

4.2. Mme Patricia Aeberhard retire son opposition après avoir été informée des intentions des propriétaires et des discussions avec les autorités cantonales.

4.3. M. et Mme Schnabel, représentés par Me Carrel, s'opposent à la détermination de l'espace réservé à l'édification (ERE) sur leur parcelle, craignant que cela ne limite leur potentiel de construction. Ils remettent en question la façon dont l'ERE a été calculé et soulignent que les limites de l'ERE sont adaptées au contour des bâtiments cadastrés. Ils affirment également que l'ERE ne compromet pas le potentiel constructible de la parcelle.

4.3. La CT estime que les ajustements apportés à l'ERE, y compris la méthode de calcul contestée et l'adaptation des limites aux bâtiments cadastrés, n'affectent pas le potentiel de construction de la parcelle. La construction présente était par ailleurs déjà existante au moment du calcul selon la nouvelle ERE.

4.4. M. Pierre Girard s'oppose à la classification de sa parcelle en zone agricole, affirmant que cela restreint ses possibilités de construction. Il souligne que sa parcelle était initialement en zone intermédiaire, ce qui permettait une urbanisation future. Il conteste la suppression de la zone intermédiaire et soutient que cela ne devrait pas affecter le processus d'autorisation des travaux de construction.

4.4. Il ressort que cette parcelle n'était pas considérée comme constructible même avant les changements législatifs récents. De plus, il est important de souligner que ces changements dans la classification de la parcelle relèvent de décisions prises au niveau cantonal et ne sont pas liés à des décisions communales.

4.5. Mme Alice Schädeli ne maintient pas son opposition car la parcelle est vendue.

4.6. M. Jean-Frédéric Sierro a retiré son opposition après avoir reçu des explications détaillées de la municipalité.

4.7. L'opposition de Pro Natura Vaud soulève plusieurs points d'inquiétude. Ils mettent en avant le besoin de densification urbaine tout en évitant d'étendre les zones constructibles de façon incontrôlée. Ils proposent des solutions pour limiter l'expansion des constructions, notamment en intégrant des règles sur l'évacuation des eaux de pluie. En ce qui concerne la végétation, ils recommandent une plus grande diversité d'espèces adaptées au changement climatique et insistent sur l'importance de préserver les espaces verts. Sur le sujet des toits plats, ils soulignent le fait que forcer la végétalisation des 30% de toits plats, pour autant qu'on n'y ait pas accès, ne changerait rien et laisse trop de possibilités. Ils abordent également des préoccupations environnementales telles que la protection des oiseaux et de la petite faune, ainsi que la réduction de la pollution lumineuse, soulignant la nécessité de mesures pour minimiser les impacts sur la biodiversité et l'environnement.

4.7. Le PACom cherche à mettre en place un environnement urbain qui se fonde harmonieusement dans le paysage naturel environnant, tout en renforçant la préservation de l'environnement local. Cette approche reflète l'engagement de la commune à suivre les normes environnementales actuelles, tout en favorisant un développement urbain durable et équilibré. On peut observer sur le préavis, que le PACom répond d'une certaine façon déjà à plusieurs points soulevés dans cette opposition.

4.10. M. Philippe Dreyer et Mme Christine Aubry ont retiré leur opposition après plusieurs échanges.

4.11. Mme Christine et M. Denis Dessoulavy proposent des modifications au règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire, car les dispositions actuelles semblent ne pas prendre suffisamment en compte les terrains à forte pente. Ils suggèrent des changements pour une meilleure intégration des bâtiments dans le paysage et pour améliorer l'habitabilité. En particulier, ils recommandent plus de flexibilité dans les restrictions de longueur de façade et envisagent la possibilité de zonage par secteurs pour des solutions personnalisées. Les remarques concernant l'échange de terrains sont traitées séparément dans un autre avis.

4.11. La CT reconnaît la qualité des propositions de Christine et Denis Dessoulavy concernant le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire. Cependant, le PACom est conçu comme un guide de construction pour l'ensemble du village et ne peut être ajusté dans tous ses détails pour chaque parcelle individuelle. Dans cette optique, ledit plan d'affectation vise à établir des règles générales applicables à tous, dans le but d'assurer une cohérence et une homogénéité dans le développement urbain. Concernant la longueur des façades, la longueur prise en compte dans le règlement correspond à l'une des plus longues façades de la commune. Cela laisse une marge de manœuvre conséquente pour les nouveaux projets.

Oppositions 4.8 et 4.9 – Toits plats

M. Stéphane Gabella et M. Gilles Pirat expriment leurs divergences et font des recommandations concernant le règlement des constructions dans la commune, en particulier en ce qui concerne les toitures plates. Ils sont opposés à la limite de 30% de la surface de toiture pouvant être plate ou à faible pente, estimant que les toitures plates végétalisées offrent des avantages écologiques significatifs, tels que la rétention d'eau, l'amélioration de la biodiversité, ainsi qu'un meilleur rendement des panneaux photovoltaïques. Ils proposent d'autoriser les toitures plates à 100%, avec des contraintes pour une intégration esthétique et écologique, incluant la réglementation de la hauteur des équipements sur les toitures ainsi que l'obligation de végétalisation pour toute surface excédant 30%.

Oppositions 4.8 et 4.9 – Toits plats

La Commission technique a pris en considération les arguments relatifs aux avantages et inconvénients des toits plats, elle n'a, cependant et par faute de consensus, décidé de ne pas s'impliquer dans ce débat.

Conclusion :

La Commission technique, après avoir étudié attentivement le nouveau PACom, recommande vivement son adoption. Cette révision, résultat de nombreuses années de travail et d'ajustements en réponse aux directives cantonales et fédérales, et ayant nécessité de fortes dépenses, vise à aligner l'aménagement de la commune avec les normes environnementales actuelles et les besoins de densification. Elle propose des modifications significatives, telles que l'adaptation des zones et l'application de l'Indice d'utilisation du sol(IUS) pour offrir une meilleure flexibilité dans le développement des parcelles. La CT souligne l'effort de la Municipalité pour limiter l'impact sur les propriétaires actuels tout en favorisant un développement durable et cohérent. Concernant les oppositions soulevées, la CT estime qu'elles concernent davantage des cas spécifiques que le PACom dans son ensemble et recommande que ces oppositions soient levées. La CT considère que le PACom révisé est le mieux adapté pour guider le développement futur de Belmont, en respectant à la fois l'environnement et les exigences législatives, et encourage le Conseil communal à l'adopter, permettant ainsi à la commune de progresser vers un avenir plus durable et harmonieux.

Au vu de ce qui précède, la Commission technique unanime se rallie aux conclusions du préavis 03/2024 et vous propose de les accepter sans modification.

Rédigé à Belmont-sur-Lausanne, le 2 mars 2024.

La Commission technique (CT) :

Nom et prénom	Signature
Mme Carole Ernst	
Mme Clémence Neven	
M. Frédéric Michaud	
M. Eric Ruchet	
M. Patrick Sonnay (Rapporteur préavis 03/24)	