



**Direction générale du territoire
et du logement**

Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
www.vd.ch/dgtl

Municipalité
de la Commune de Belmont-sur-Lausanne
Route d'Arnier 2 - Case postale
1092 Belmont-sur-Lausanne

Personne de contact : Simon Hediger
T 021 316 74 06
E simon.hediger@vd.ch
N/réf. 213130 - SHR/mrn

Lausanne, le 2 décembre 2025

**Commune de Belmont-sur-Lausanne
Plan d'affectation « En Rueyres 2 »
Examen préalable**

Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du plan d'affectation « En Rueyres 2 ».

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	23.06.2022	Avis préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)
Séance de coordination 1	12.12.2024	Coordinations avec la DGTL-DAM, DGE-BIODIV, ainsi que la DGE-EAU
Séance de coordination 2	06.02.2025	Coordinations avec la DGMR
Séance de coordination 3	03.03.2025	Coordinations sur la procédure à suivre
Réception du dossier pour examen préalable	22.05.2025	Plan, règlement et rapport 47 OAT et ses annexes
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation au 1 : 5'000	22.05.2025
Plan de détail au 1 : 500 avec les coupes transversales	
Règlement	19.05.2025
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	22.05.2025
Annexes :	
Annexe 1 : Conception d'ensemble illustrative des constructions	
Annexe 2 : Étude de mobilité	
Annexe 3 : Notice d'impact sur l'environnement (NIE)	
Annexe 4 : Évaluation de risque dans les procédures de planification d'aménagement du territoire (ERPP) – Rapport	
Annexe 5 : Planification énergétique territoriale	
Annexe 6 : Préavis CFF	
Annexe 7 : Préavis DGIP au sujet de la parcelle n°59	

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de PA « En Rueyres 2 » comprend les parcelles n°35, 38, 41 706, ainsi qu'une partie du DP 41. Pour sa partie nord, le site est actuellement traité par le plan général d'affectation (PGA) de 1984, tandis que sa partie sud est régie par le plan de quartier (PQ) « En Rueyres » de 1969. Ces deux planifications légalisées prévoient la construction d'une bretelle d'autoroute dans ce secteur, projet aujourd'hui abandonné.

Le projet de PA a pour objectif de permettre la réalisation d'un nouvel ensemble architectural et paysager. Au total, environ 80 logements sont prévus d'être réalisés, allant du simple studio à des appartements de 5.5 pièces. En outre, la composante environnementale occupe également une place importante dans la réalisation de ce PA. De nouvelles zones d'affectation, complétées par des contenus superposés, sont définies en conséquence.

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM DGE-BIODIV		
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Disponibilité foncière		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value			DGTL-DAM
Principes d'aménagement	Logements d'utilité publique		DGTL-DIL	
Principes d'aménagement	Faisabilité foncière		DGTL-AF	
Affectation	Zones d'affectation	DGTL-DAM		
Affectation	Contenus superposés		DGTL-DAM	
Affectation	Améliorations foncières		DGTL-AF	
Mobilité	Sécurité	DGMR-FS		

Mobilité	Limite des constructions	DGMR-FS		
Mobilité	Mobilité active touristique		DGMR-MT	
Mobilité	Transports publics	DGMR-MT		
Patrimoine naturel	Inventaire naturel		DGE-BIODIV	
Patrimoine naturel	Espace réservé aux eaux	DGE-EH		
Patrimoine naturel	Forêt	DGE-FORET		
Protection de l'homme et de l'environnement	Etude d'impact sur l'environnement	CIPE		
Protection de l'homme et de l'environnement	Planification énergétique		DGE-DIREN	
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux météoriques	DGE-EH		
Protection de l'homme et de l'environnement	Bruit		DGE-ARC	
Protection de l'homme et de l'environnement	Places protégées	SSCM-PCI		
Protection de l'homme et de l'environnement	Sols	DGE-SOLS		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-DB DGTL-DAM	

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné aux procédures suivantes :

- Création de servitudes de passage public.

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer à la fiche d'application relative à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Madame la Syndique, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Simon Hediger
urbaniste

Annexes
ment.

Copie
Services cantonaux consultés
Bureau mandaté

**PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - COMMUNE DE BELMONT-SUR-LAUSANNE, PLAN D'AFFECTATION
« EN RUEYRES 2 », N°ACTIS 213130**

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Hediger
T : 021 316 74 06
M : simon.hediger@vd.ch
Date du préavis : 04.08.2025

1.1 PLANIFICATIONS SUPÉRIEURES : CONFORME, À COMPLÉTER

La DGTL-DAM constate que le rapport 47 OAT aborde la conformité aux planifications et bases légales supérieures dans son chapitre 4. Néanmoins, la commune de Belmont-sur-Lausanne dispose d'un plan directeur communal (PDCom), approuvé le 12 mai 1999. Bien que celui-ci soit ancien, il demeure une planification stratégique pour la commune. Dès lors, il vous conviendra de compléter le rapport 47 OAT afin de démontrer la conformité du projet avec le PDCom.

Demande :

Rapport 47 OAT

- Compléter le chapitre 4 du rapport 47 OAT afin d'attester la conformité du présent dossier avec le PDCom.

1.2 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE : CONFORME

La conformité au cadre légal supérieur et au Plan directeur cantonal (PDCn) est correctement démontrée en page 9 du rapport 47 OAT. La densité projetée pour le site par le plan d'affectation (PA), soit un indice d'environ 0.85, est conforme aux densités minimales fixées dans la fiche A11 du PDCn pour les zones d'habitation et mixtes. En effet, le projet se situe dans un secteur du périmètre compact d'agglomération – hors site stratégique (IUS minimal = 0.625).

1.3 STABILITÉ DES PLANS : CONFORME

1.4 ZONES D’AFFECTATION : CONFORME

La Direction générale du territoire et logement – Direction de l’aménagement (DGTL-DAM) prend note de la création de trois zones d’affectation, à savoir la zone d’habitation de moyenne densité 15 LAT, la zone de desserte 15 LAT, ainsi que la zone de protection de la nature et du paysage 17 LAT. Les zones d’affectation définies dans le projet ne suscitent aucune de remarque de notre part.

1.5 CONTENUS SUPERPOSÉS : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

1.5.1 Aire de rencontre

Nous relevons que l’art. 22, al. 2 du règlement concerne l’aire de rencontre et précise notamment que sa localisation peut être adaptée en fonction du projet. Cette information n’est pas suffisamment précise et laisse une trop grande marge d’interprétation. Des précisions méritent d’être apportées.

Demande :

Règlement

- Art. 22, al. 2, dernière phrase : Supprimer l’intitulé « Sa délimitation précise peut être adaptée en fonction du projet » par « La localisation exacte de l’aire de rencontre pourra dévier de ce qui est indiqué en plan pour des raisons objectivement fondées ».

1.5.2 Aire d’implantation des bâtiments

L’art. 10, al. 3 du règlement du PA prévoit que les surfaces non bâties, à l’intérieur des aires d’implantation des bâtiments, sont régies par les aires voisines. Or, même s’ils ne sont pas bâtis, ces secteurs se trouvent au sein des périmètres d’implantation des bâtiments qui constitue une aire en soi. La disposition réglementaire précitée ne reflète pas ce qui est représenté sur le plan et va à l’encontre du principe de délimitation des périmètres. Le terme « aires voisines » reste relativement vague et nous dénotons que l’application de cette mesure réglementaire serait trop arbitraire.

Demande :

Règlement

- Art. 19, al. 3 : Modifier cette disposition réglementaire selon la teneur suivante : « Les surfaces non bâties, à l’intérieur des aires d’implantation des bâtiments, sont régies par les aires voisines, au droit desquelles elles sont situées ».

1.6 ACCÈS DES VÉHICULES MOTORISÉS : NON CONFORME, À TRASCRIRE

Demande :

Règlement

- À l'article 35 du règlement, supprimer la mention « à titre indicatif » et préciser que la localisation exacte de l'accès au parking souterrain pour les véhicules motorisés pourra dévier de ce qui est indiqué en plan pour des raisons objectivement fondés.

1.7 DANGERS NATURELS : NON CONFORME, À TRASCRIRE

Les secteurs de restrictions des dangers naturels doivent être intégrés dans le plan d'affectation. À cet effet, nous remarquons que l'art. 43 du règlement traite de cette thématique sans toutefois l'identifier sur le plan du PA.

Demande :

Plan

- Retranscrire les secteurs de restrictions des dangers naturels conformément au préavis de la DGE-DN (voir chapitre 8.1 du présent examen).

1.8 DISPONIBILITÉ DES TERRAINS : NON CONFORME À TRASCRIRE

Actuellement, les parcelles n°35 et 38, au sein desquelles une zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT est prévue dans le PA, sont libres de constructions ou partiellement bâties en prenant en compte le bâtiment ECA 315. Partant de ce constat, la question de la garantie de la disponibilité des terrains doit être traitée dans la présente planification.

La DGTL-DAM prend acte de l'art. 8 du règlement dont la conformité avec le cadre légal supérieur n'est pas remise en cause. Néanmoins, compte tenu de cette disposition réglementaire et de la nécessité de traiter cette thématique dans les projets de planification, il convient d'identifier la disponibilité des terrains sur le plan et d'y intégrer également une mention dans le rapport 47 OAT.

Demandes :

Plan et rapport 47 OAT

- Identifier sur le plan les parcelles soumises à la disponibilité des terrains.
- Prévoir un chapitre dans le rapport 47 OAT afin de mentionner cette thématique.

1.9 PLUS-VALUE : NON CONFORME, À ANALYSER

Nous constatons que le rapport 47 OAT ne traite pas de la thématique de la plus-value. Or les capacités constructives sont sensiblement augmentées avec l'instauration de la zone d'habitation de moyenne densité 15 LAT, et plus particulièrement des aires d'implantation des bâtiments. En conséquence, nous vous demandons de compléter le rapport 47 OAT en ce sens.

Demande :

Rapport 47 OAT

- Compléter le rapport 47 OAT selon les explications précitées en énonçant clairement les parcelles concernées par la plus-value.

1.10 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Pour le surplus, la DGTL a relevé différents points qui nécessitent des adaptations.

Demandes :

Plan

- Titre du plan : Corriger la désignation « Plan d'aménagement de détail En Rueyres 2 » par « Plan d'affectation En Rueyres 2 ». En effet, il convient de reprendre l'intitulé prévu dans la LATC. Tous les projets de planification de détail sont désignés par « Plan d'affectation ».
- Déplacer la désignation « Plan d'implantation » au-dessus du plan présentant les contenus superposés (aires, etc.). Le titre principal de ce plan doit être « Plan de détail » en cohérence avec l'art. 2 du règlement. Dans tous les cas, une harmonisation des termes doit être effectuée entre les documents constitutifs du dossier.
- Corriger les mentions « Périmètre du PAD » par « Périmètre du PA ».
- Cartouche de signature : Au début du tableau, rajouter une ligne « Approuvé par la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne dans la séance du ».
- Cartouche de signature : Corriger la phrase « Approuvé par la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement » par « Approuvé par le Département compétent. Par ailleurs, nous vous demandons de corriger le terme « La Syndic » par « La Syndique ».
- Corriger l'intitulé des aires intégrées au sous-chapitre « mesures d'aménagements extérieurs » en y insérant le terme « Autres périmètres superposés », conformément à la directive NORMAT (exemple : Autres périmètre superposé : aire de rencontre, etc.). Il en va de même pour les arbres où il convient de mentionner « Objets naturels ».
- Dans la légende du plan, en dessous de la couche « Périmètre d'évolution des constructions souterraines », figure la mention « Aire d'accès au parking souterrain », sans qu'aucune symbologie ne lui soit associée. Or ce contenu semble déjà indiqué dans le sous-

chapitre « Mesures d'équipement (emplacements et tracés indicatifs) ». En conséquence, nous vous demandons :

- Soit de supprimer cette mention ;
- Soit d'instaurer une symbologie tout en veillant à ce que cette information soit également traitée dans le règlement.

Plan d'affectation (plan illustrant les zones d'affectation)

- Corriger le titre du plan « Zones » par « Plan d'affectation ».
- Dans la légende du plan d'affectation, supprimer la couche « Couverture sol et divers objets linéaires ». Cette information « complique » la lecture du plan et n'est pas nécessaire. En revanche, cette information peut être maintenue dans le plan de détail (1 : 500).
- Vérifier l'échelle du plan. En effet, il est indiqué 1 : 1'500, alors que l'art. 2, al. 1, première puce du règlement mentionne « le plan d'affectation à l'échelle 1 : 5'000 ». Nous vous demandons de vérifier l'échelle utilisée et de corriger le plan et/ou le règlement en conséquence.

Plan de détail (plan illustrant les contenus superposés) et coupes transversales

- En coupe, pour tout élément du contexte en dehors du périmètre du PA, utiliser un autre graphisme que celui utilisé pour les éléments du PA (exemple : transparence, etc.).

Rapport 47 OAT

- Chapitre 3.3 « Composition du dossier » : Rajouter le plan d'affectation (échelle 1 : 1'500) ou adapter selon notre demande susmentionnée. De plus, la première phrase de ce chapitre doit être modifiée de la sorte « Dossier de plan d'affectation (PA) : ».
- Dernière phrase du dernier paragraphe de la page 13 : Rajouter la désignation « et du paysage 17 LAT » après la mention « (...), en zone de protection de la nature ».

Règlement

- Art. 50, al. 1 : rajouter « À son entrée en vigueur, le présent plan d'affectation abroge partiellement, dans son périmètre, le plan des zones de la commune de Belmont-sur-Lausanne, approuvé le 4 juillet 1984 et le plan de quartier « En Rueyres », approuvé le 7 mars 1969, ainsi que toute disposition de plan légalisé qui lui est antérieure et contraire ».

2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX STRATÉGIQUES (DGTL-DIPS/AR) - AGGLOMÉRATION ET RÉGIONS

Répondante : Delphine Négrier

T : +41 21 316 74 71

M : delphine.negrier@vd.ch

Date du préavis : 04.07.2025

La DGTL rappelle que lorsqu'une modification de la mesure d'utilisation du sol est prévue pour une zone, celle-ci est considérée comme une nouvelle zone et doit répondre à la mesure A11 du Plan directeur cantonal. Ainsi, les IUS minimaux de 0.625, respectivement de 1.25 selon la localisation de la zone, sont applicables en périmètre compact d'agglomération. Les IUS existants peuvent toutefois être maintenus.

La zone à bâtir prévue par le plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2040 est de 118'410 habitants.

Enfin, si au moment de l'approbation, la croissance totale maximale allouée au périmètre compact de l'agglomération par la mesure A11 est atteinte, voire dépassée, la Direction générale du territoire et du logement recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan.

3. DGTL – SERVICE JURIDIQUE - AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-SJ/AF)

Répondant : Denis Leroy

T : 021 316 64 42

M : denis.leroy@vd.ch

Date du préavis : 30.06.2025

3.1 FAISABILITÉ FONCIÈRE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

La parcelle no 35 est grevée d'une servitude de restrictions de bâtir et d'usage (007-2000/001079) datant de 1961. Le rapport 47 OAT ne précise pas si le projet respecte les contraintes liées à cette servitude.

Demandes :

Rapport 47 OAT

- Vérifier les contraintes liées à la servitude 007-2000/001079 et compléter le rapport 47 OAT.

Par ailleurs, des chemins de mobilité douce sont proposés sur le plan. Le caractère « public » de ces chemins n'est pas inscrit sur le plan et le règlement. Toutefois, le rapport 47 OAT à la page 17 (Préservation des vues) fait mention de « Cheminements publics ». En cohérence avec le rapport 47 OAT, nous formulons les demandes suivantes :

Demandes :

- Un projet de servitude de passage public (assiette de la servitude) sera porté à l'enquête publique (après validation par la DGMR) simultanément à celle du plan d'affectation et conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes.

Plan

- Ajouter le terme « public » à « Chemin de mobilité douce » dans la légende.
- Poursuivre le chemin de mobilité douce jusqu'au DP 43.

Règlement

- Art. 38, alinéa 1 : Ajouter le terme « public » à « Chemin de mobilité douce ».

Si la Commune estime cependant que les cheminements inscrits sur le plan n'ont pas de caractère public, il convient de retirer le mot « publics » à « cheminements publics » de la page 17 du rapport 47 OAT.

3.1.1 Modification de détail :

- Ajouter le tableau des parcelles et des propriétaires sur le plan.

DGTL - DIRECTION DU LOGEMENT (DGTL-DIL).

4. DGTL - DIRECTION DU LOGEMENT (DGTL-DIL)

Répondante : Noemi Redondo

T : +41 (0) 21 316 63 97

M : noemi.redondo@vd.ch

Date du préavis : 10.07.2025

4.1 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE : NON CONFORME, A TRANSCRIRE

4.1.1 Plan partiel d'affectation « En Rueyres 2 »

Règlement du plan d'affectation

Article 9 : Logement d'utilité publique (LUP).

Demande :

Alinéa 3, à modifier comme suit :

- Un bonus d'au maximum 10 % de la surface brute de plancher habitable est accordé si au moins 15 % de la surface totale brute de plancher habitable est destinée à des LUP selon art. 33 du RLPPPL et selon tableau ci-dessous :

SANS BONUS		AVEC BONUS de 10 %	
Permission de base	7'500 m ²	Nouvelle permission de base	8'025 m ²
Quota de LUP	30 %	% LUP en plus si bonus utilisé	15 %
SPd de LUP selon quota	2'250 m ²	SPd de LUP issus de bonus (25 ans)	866.25 m ²
SPd de non LUP	5'250 m ²	SPd de non LUP	4908.75 m ²

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

5. DGE - DIRECTION DE L'ÉNERGIE (DGE-DIREN)

Répondante : Céline Pahud

T : 021 316 75 55

M : celine.pahud@vd.ch

Date du préavis : 06.08.2025

5.1 PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

5.1.1 Général :

Le dossier contient une étude de planification énergétique conformément à l'art. 16f de la loi vaudoise sur l'énergie, lequel requiert une étude de planification énergétique dans le cadre des plans d'affectation situés dans les périmètres de centre.

La DIREN approuve les conclusions et les recommandations de cette étude.

Règlement

Demandes :

- L'article 42 al. 3 sur les installations solaires doit être supprimé ou modifié pour être incitatif. En effet la production solaire minimale est régie par la Loi vaudoise sur l'énergie (art. 28b). Les plans d'affectation ne peuvent pas contenir des dispositions plus contraignantes en la matière.

6. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)

LUTTE CONTRE LE BRUIT

Répondant : Bertrand Belly

T : 021 316 43 66

M : bertrand.belly@vd.ch

Date du préavis : 17.07.2025

6.1 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT : CONFORME

La DGE-ARC accepte l'attribution du DSII à la zone d'habitation de moyenne densité.

Demande : Aucune.

6.2 EXPOSITION AU BRUIT : CONFORME

La notice d'impact sur l'environnement Prona du 16 mai 2025 (ci-après NIE) montre que les exigences de l'OPB sont respectées.

Demande : Aucune.

6.3 BRUIT D'EXPLOITATION : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

6.3.1 Accès, rampe d'accès

La NIE montre que les exigences légales sont tout juste respectées de nuit pour le projet actuel.

Il est préconisé un revêtement phono absorbant à titre préventif.

Le permis de construire devra faire l'objet d'une analyse détaillée de la situation acoustique de la rampe au stade du permis de construire.

Règlement

Demande :

- Compléter le règlement de PA (par exemple art. 40) afin d'exiger une étude acoustique au stade du permis de construire. L'accès au parking souterrain devra notamment être traité.

6.3.2 Utilisation accrue des voies de communication existante (art.9 OPB)

La NIE montre que les exigences de l'article 9 OPB sont respectées.

Demande : Aucune.

7. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) - DIVISION PROTECTION DES EAUX – ASSAINISSEMENT URBAIN ET RURAL (DGE-PRE/AUR)

Répondante : Eloïse Bouthémy

T : 021 316 29 24

M : eloise.bouthemy@vd.ch

Date du préavis : 21.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

8. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) - DANGERS NATURELS (DGE-GEODES/DN)

Répondant : Nicolas Gendre

T : +41 21 316 47 94

M : nicolas.gendre@vd.ch

Date du préavis : 21.08.2025

8.1 DANGERS NATURELS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

[ERPP, rapport 47 OAT, plan d'aménagement, règlement](#)

La problématique des dangers naturels a fait l'objet d'une étude par le bureau Karakas - Français (cf. rapport technique du 07.04.2025) ainsi que d'une transcription dans le plan et dans le règlement, conformément aux attentes de la DGE.

La DGE émet cependant les quelques demandes suivantes :

[ERPP](#)

Demandes :

- Chapitre 6.3, au point 1 il est écrit : « Les secteurs de restrictions liés à des dangers naturels sont indiqués dans les extraits des plans en annexe. ». Je n'ai pas vu ces secteurs de restrictions. Ils sont d'ailleurs manquants sur le plan du PA (cf. remarque ci-dessous) ;
- Pour rappel, les secteurs de restrictions se basent sur les cartes de dangers et non les degrés SOP. Il y aura donc 3 secteurs de restrictions (GPP, CPB et RUI);
- Des concepts de mesures de protection constructives à la parcelle lié à l'aléa CPB devront être intégrées au règlement du PA.

[Rapport 47 OAT](#)

Demandes :

- Renommer le chapitre « ERPP » en : « Dangers naturels ». Intégrer un extrait des cartes de dangers dans ce chapitre ;

- Un courrier signé du bureau spécialiste ayant réalisé l'ERPP qui valide la transcription finale réalisée et le travail de collaboration avec la commune devra être annexé.

Plan d'aménagement

Demande :

- Il manque les secteurs de restrictions dangers naturels. Ceux-ci doivent être mentionnés en tant que contenu superposé, à coordonner avec le bureau Karakas – Français.

Règlement

Demandes :

- Art. 43, effacer les 2 alinéas et reprendre le point suivant :
 - « Conformément à l'art. 120 LATC et l'art. 11 à 14 LPIEN, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant en secteur de restrictions lié aux dangers naturels est soumis à autorisation spéciale de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire. » ;
 - « Une évaluation locale de risque (ELR) établie par un professionnel qualifié peut être exigée par l'ECA. » ;
 - Les principes de précaution suivants sont applicables en tout temps :
 - La sécurité des personnes et des biens à l'intérieur des bâtiments doit être garantie.
 - L'exposition au danger à l'extérieur des bâtiments doit être évaluée et limitée.
 - Le choix des mesures de protection ne peut pas engendrer un report de risque sur les parcelles voisines.
- Art. 44, intégrer dans les dispositions particulières les concepts de mesures constructives au secteur de restrictions CPB (cf. remarque ERPP).

9. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) - PROTECTION DES SOLS (DGE-GEODES/SOLS)

Répondante : Alyssa Deluz

T : +41 21 316 76 40

M : alyssa.deluz@vd.ch

Date du préavis : 21.07.2025

9.1 PROTECTION DES SOLS : CONFORME, SOUS CONDITION

9.1.1 Conditions et charges :

- Les mesures décrites dans le chapitre Sol de la NIE (Prona, 16.05.25) doivent être intégralement mises en œuvre.
- Tous les aspects contraignants pour la protection de sols seront intégrés de façon détaillée dans les appels d'offres et soumissions (conditions particulières et séries de prix). Le cahier des charges du spécialiste de la protection de sols intégrera une prestation pour ces aspects.
- Les surfaces de stockages temporaires de matériaux terreux réutilisés sur place ne sont pas définies. Il est nécessaire de planifier rigoureusement ce point avant le démarrage du chantier.
- Les filières définies par le module Évaluation des sols en vue de leur valorisation (OFEV, 2021) (OSol) et l'OLED seront respectées. Nous rappelons qu'en cas de nécessité d'évacuation selon les filières OLED, les valeurs de carbone organique (COT400, COD et Cmin95%) devront être respectées.
- Les zones de valorisation des terres excédentaires devront être également rigoureusement définies. Il n'est en particulier pas envisageable de modifier sensiblement la nature des sols (leur « fertilité » au sens de l'art. 2 OSol).
- Le Maître d'ouvrage doit documenter les mouvements de terre et tenir ces informations à disposition si besoin.
- Le cahier des charges du spécialiste de la protection des sols devra être appliqué. Il est rappelé qu'il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de s'assurer du respect des bases légales pour la protection des sols.
- Un rapport de suivi pédologique sera fourni à la DGE-Sols au terme de la réalisation des travaux. Le détail des prestations de suivi en phase d'exploitation sera précisé dans ce rapport.

10. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) – EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy

T : 0213167543

M : thierry.lavanchy@vd.ch

Date du préavis : 10.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

**11. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
RESSOURCES EN EAU ET ÉCONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU) - ECONOMIE HYDRAULIQUE
(DGE-EAU/EH)**

Répondante : Gabrielle Schwab Rouge

T : 021 316 75 16

M : gabrielle.schwab@vd.ch

Date du préavis : 13.08.2025

11.1 EAUX MÉTÉORIQUES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

[Rapport 47 OAT](#)

Au stade du PA, le prédimensionnement des besoins en rétention est fait, avec explicitation volumes nécessaires.

Dans le cadre des permis de construire, le respect des normes s'appliquera également en tenant compte des éléments réellement construits (choix final de toitures végétalisées et autre revêtement).

Concernant les points de raccordement, il est recommandé de favoriser le rejet au réseau communal plutôt que directement au cours d'eau.

Le concept d'évacuation des eaux devra être conforme au PGEE, aux lois et aux normes en vigueur.

Demande :

- Mentionner dans le rapport 47 OAT que le concept d'évacuation des eaux devra être conforme au PGEE

[Règlement](#)

Demande :

- Art. 34, alinéa 1 : Modifier la disposition réglementaire comme suit : « La gestion et l'évacuation des eaux pluviales sont réalisées de manière à garantir une bonne séparation des eaux, conformément à l'art. 7 LEaux et à l'art. 12 LPDP ».

11.2 ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX (ERE) : CONFORME

**12. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)**

Répondant : Nicolas Hausel

T: 021 557 86 46

M : nicolas.hausel@vd.ch

Date du préavis : 07.07.2025

12.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : CONFORME

Les éléments liés aux enjeux paysagers (C12) et au réseau écologique cantonal sont pris en considération dans le PA

12.2 PATRIMOINE NATUREL : NON CONFORME A TRANSCRIRE

12.2.1 Inventaire naturel

La zone naturelle protégée n'est pas un biotope inscrit à un inventaire cantonal et les conditions pour son admission ne sont actuellement pas remplies. Son importance n'est pas définie. Les conditions de l'art. 23 LPrPNP ne s'appliquent donc pas. Une autorisation est nécessaire en cas d'intervention pouvant porter atteinte à un biotope digne de protection (art. 14 al.3 et 6 OPN) ou à des espèces protégées (art. 20 al.3 pt.b OPN et art.12 al.2 LPrPNP. L'art. 8 RLFaune demeure réservé.

Demande :

Règlement

- Modifier l'art. 46 al.2 RPA comme suit : Toute intervention pouvant porter atteinte à un biotope digne de protection ou à des espèces protégées est soumise à autorisation de l'autorité compétente, qui édictera le cas échéant les mesures complémentaires de sauvegarde.

12.2.2 Milieux et espèces protégées

Règlement

Demandes :

- Intituler l'article 16 rPA « protection des espèces animales ».
- Modifier l'article comme suit en application de l'art. 8 al.1 pt.c RLFaune :

« Les travaux d'entretien, de réparation ou de démolition de bâtiment ne doivent pas porter atteinte à des nids ou lieu d'incubation d'espèces protégées. Ils ne peuvent être entrepris qu'entre septembre et fin février. En cas de démolition d'un bâtiment comportant des nids, des nichoirs de remplacement doivent être installés dans un périmètre de moins de 50 mètres. Tous travaux pouvant porter atteinte à des nids d'espèces menacées, potentiellement menacées ou prioritaires sont soumis à autorisation du service cantonal en charge de la protection de la nature ».

12.2.3 *Territoire d'intérêt biologique et réseaux écologiques*

Plan et règlement

L'aire de liaison biologique définie garantit une fonctionnalité suffisante pour les déplacements de la petite faune en particulier. Les modalités relatives aux aménagements de l'aire de travail pompier du bâtiment B sont conformes aux objectifs de l'Aire de liaison biologique.

12.2.4 *Patrimoine arboré*

Règlement

L'autorisation de supprimer un élément du patrimoine arboré est assortie de l'obligation de réaliser une plantation compensatoire (art. 16 al.1 LPrPNP).

Demande :

- Modifier l'article 29 comme suit :
 - al.1 Ces arbres feront l'objet d'une demande d'abattage conformément à la législation cantonale et communale en vigueur
 - al.2 Les compensations exigées sont prévues aux emplacements indicatifs des arbres à planter mentionnés sur le plan
 - al.3 En cas d'abattage pour des motifs justifiés, ils sont remplacés par des arbres de valeur équivalente. Des dérogations à l'article 28 al.2 sont possibles.

13. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION INSPECTION CANTONALE DES FORÊTS (DGE-FORET)

Conservation des forêts

Préavis : Damien Jordan / Fabian Drollinger

T : 021 557 15 90

Répondant : Nathalie Grandjean

T : 021 316 44 22

M : info.cofo@vd.ch

Date du préavis : 30.06.2025

13.1 DELIMITATION DE L'AIRE FORESTIÈRE CONFORME

Plan

La limite de la forêt est située en limite du PA sur la parcelle 706.

Règlement

Pas concerné

13.2 PÉRIMÈTRES D'IMPLANTATION

Le périmètre du PA situé sur la parcelle 706 sera affecté en zone de protection de la nature selon l'art. 17 LAT.

Cette mesure permettra de garantir la non-constructibilité de cette parcelle et de protéger la bande inconstructible à 10m de la forêt.

13.3 CONSTATATION DE LA NATURE FORESTIÈRE : CONFORME

Pas concerné

13.4 CONCLUSION

Sous réserve de la prise en considération des remarques formulées ci-dessus, la DGE-FORET délivre un préavis favorable à l'approbation du plan d'affectation par le Département en charge de l'aménagement du territoire.

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

14. DGIP - DIVISION MONUMENTS ET SITES (DGIP-MS)

Répondante : Cristina Bò Sedano

T : 021 316 20 54

M : dap-planification@vd.ch

Date du préavis : 23.06.2025

N'est pas concerné par le présent projet.

15. DGIP - DIVISION ARCHÉOLOGIE CANTONALE (DGIP-ARCHE)

Répondante : Susan Ebbutt

T : 021 316 73 32

M : susan.ebbutt@vd.ch

Date du préavis : 22.07.2025

N'a pas de remarque à formuler.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS (ECA)

16. ECA - PRÉVENTION DES INCENDIES ET DES ÉLÉMENTS NATURELS

Répondant(s) : Frasseren Patrick – Sabine Frutig - Référence : 2025/D/0536/PF/RCT/saf
T : 058 721 21 21
M : prevention@eca-vaud.ch
Date du préavis : 24.06.2025

N'a pas de remarque à formuler.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

17. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-MT)

Répondante : Véronique Rouge
T : 021 316 89 96
M : veronique.rouge@vd.ch
Date du préavis : 15.07.2025

17.1 MOBILITÉ ACTIVE TOURISTIQUE : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

17.1.1 Présence d'un chemin porté à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre

Sur la base de l'article 6 let. c de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR ; RS 704), de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), de l'article 6 de l'ordonnance sur les chemins pour piétons et des chemins de randonnée pédestre (OCPR ; RS 704.1) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal, la continuité, la qualité et la sécurité des itinéraires portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée doivent être garanties.

L'inventaire peut être visualisé sur www.geo.vd.ch (thème mobilité, puis mobilité douce). Si nécessaire, un itinéraire de remplacement adapté à la randonnée doit être mis en place.

La DGMR-MT constate qu'un itinéraire pédestre de l'inventaire cantonal traverse le périmètre du plan sur les parcelles 706 et le DP 41. Si le tronçon sur la parcelle 706 est identifié et son maintien assuré par l'article 47, ce n'est pas le cas du tronçon sur le DP.

En conséquence, la DGMR-MT demande que l'existence et la protection de ce tronçon figurent dans le Règlement de la planification et son tracé soit reporté à titre indicatif sur le Plan en conformité avec l'inventaire cantonal. Le Règlement doit également préciser que tout déplacement du tracé ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

La DGMR-MT rappelle que l'entretien des sentiers publics est à la charge de la commune (art. 1 et 20 LRou).

Demandes :

Plan

- Délimiter à titre informatif le tracé de l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre.

Règlement

- Prévoir une disposition réglementaire assurant l'existence et la protection de l'itinéraire de randonnée pédestre en précisant que tout déplacement du tracé ou modification du revêtement est à définir en collaboration avec le service cantonal en charge de la mobilité.

Contact : DGMR, Responsable mobilité durable, Tél. : 021/316.73.73, Email : info.dgmr@vd.ch

17.1.2 *Présence d'un chemin porté à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre, hors périmètre*

Sur la base de l'article 6 let. c de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR ; RS 704), de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), de l'article 6 de l'ordonnance sur les chemins pour piétons et des chemins de randonnée pédestre (OCPR ; RS 704.1) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal, la continuité, la qualité et la sécurité des itinéraires portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée doivent être garanties. L'inventaire peut être visualisé sur www.geo.vd.ch (thème mobilité, puis mobilité douce). Si nécessaire, un itinéraire de remplacement adapté à la randonnée doit être mis en place.

La DGMR-MT constate que l'itinéraire pédestre de l'inventaire cantonal longe le périmètre du plan, sur le chemin de Rueyres, dans la continuité du cheminement qui traverse le plan.

Partant de ce qui précède, le principe de conservation de cet itinéraire doit figurer dans le Rapport 47 OAT.

Demande :

Rapport 47 OAT

- Garantir que la continuité et la sécurité de cet itinéraire soit assurées, en particulier aux débouchés entre le périmètre du PA et l'itinéraire.

17.2 TRANSPORTS PUBLICS, CONSULTATION DE L'ENTREPRISE FERROVIAIRE CFF : CONFORME

Une partie de la parcelle 706 est concernée par le domaine ferroviaire CFF. Le projet est par conséquent soumis aux dispositions de l'article 18m de la Loi sur les chemins de fer (LCdF ; RS 742.101).

Conformément à ces dispositions légales, l'entreprise concernée a été consultée. Elle s'est déterminée favorablement par lettre du 26 mars 2025 (copie jointe au dossier de consultation).

La DGMR-MT attire l'attention sur les dispositions de l'art. 18m, al. 3 LCdF (droit de recours de l'OFT en cas de décision contraire aux intérêts de l'entreprise).

18. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DGMR/FS)

Répondante : Jade Reymond

T : 021 316 72 53

M : jade.reymond2@vd.ch – dp-preavis.dgmr@vd.ch

Date du préavis : 02.09.2025

18.1 LIMITES DES CONSTRUCTIONS : CONFORME

Le périmètre des constructions souterraines s'étend jusqu'à la limite de propriété avec le domaine public. Or, la Loi sur les routes prévoit une limite des constructions à 3 mètres pour les constructions souterraines et les dépendances de peu d'importance (art. 37). Il est aussi rappelé que la porte d'accès au garage souterrain devra se situer à 5 mètres en retrait du bord de la chaussée (art. 7 du règlement d'application de la loi sur les routes). Par conséquent, la DGMR attire l'attention sur :

- le fait que le garage souterrain devra être conditionné par la géométrie des bermes de visibilité selon la norme VSS 40273, la norme VSS 40050 et l'art. 7 RLrou. Seul un projet conforme aux dispositions légales pourra être autorisé, lors de la procédure de permis de construire;
- le fait que le garage souterrain puisse être construit en limite de propriété empêchera toute velléité communale à l'avenir d'acquiescer une emprise pour élargir le domaine public.

18.1.1 Géodonnées

Pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions des routes (LCR), la DGMR demande que les données informatiques sur les LCR lui soient fournies en format INTERLIS conformément à la Directive pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions (LCR).

Lorsque les LCR sont définies par un plan suivant la procédure LATC, conformément à l'article 22 du RLAT, les géodonnées liées à un plan et règlement d'affectation sont transmises avec la demande d'approbation selon la directive NORMAT.

Les aires d'implantation des bâtiments doivent respecter les limites des constructions des routes en vigueur.

18.2 SÉCURITÉ (ART. 3 AL. 4 IN FINE LROU) - CONFORME

Le chemin de Rueyres, en pente, est relativement étroit et est dépourvu de trottoir pour protéger les piétons des risques dû à la mixité avec la circulation automobile ; les enfants doivent pouvoir accéder à l'école de manière sûre (le cheminement des potentiels écoliers de ces nouveaux

logements jusqu'à leur établissement scolaire doit être sécurisé : art. 19 de la Constitution fédérale ; le chemin de l'école ne doit pas constituer une entrave à un enseignement de base suffisant et gratuit : art. 28 de la Loi sur la formation obligatoire.

S'il subsiste des dangers sur le chemin de l'école, la Commune est responsable d'organiser des transports scolaires).

La Commune est donc invitée à améliorer la sécurité des usagers actuels et futurs du Chemin de Rueyres avant que l'acquisition d'une emprise soit rendue infaisable, pour le moins à étudier que la largeur actuelle du domaine public est suffisante pour répondre à la nécessité susmentionnée et contraindre la géométrie du futur garage souterrain en conséquence.

Les normes VSS s'appliqueront aussi concernant les débouchés piétons et mobilité douce » (visibilité, zone d'attente pour traversée de la chaussée, etc.

SERVICE DE LA SÉCURITÉ CIVILE ET MILITAIRE (SSCM)

19. SSCM - PROTECTION CIVILE (SSCM-PCI)

Répondante : Pamela Nunez
T : 021 316 51 36
M : ouvrages.pci@vd.ch
Date du préavis : 23.07.2025

19.1 PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT : CONFORME

19.1.1 Places protégées à prévoir pour la population :

- Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCI.
- Le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.1a de l'OP

COMMISSION INTERDÉPARTEMENTALE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (CIPE)

20. CIPE – ETUDES D'IMPACT

Répondant : Jérôme Grand
T : 021 316 60 17
M : jerome.grand@vd.ch
Date du préavis : 08.09.2025

20.1 ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT : CONFORME

Procédure EIE

Le plan d'affectation « En Rueyres 2 » sur la Commune de Belmont-sur-Lausanne ne comporte pas de projet soumis à étude d'impact sur l'environnement (EIE). Le nombre de places prévu par l'étude de mobilité indique 71 places, soit en dessous du seuil de l'annexe de l'OEIE (installation n°11.4).

Le plan d'affectation n'est ainsi pas soumis à EIE.

La notice d'impact sur l'environnement (NIE) du 16 mai 2025 fait partie intégrante du dossier et permet de vérifier le respect des prescriptions environnementales, selon l'art. 4 de l'OEIE.

Demande :

Les services concernés de la CIPE ont évalué la NIE, et selon la CIPE, elle est conforme à l'article 9 de l'OEIE.

- Les demandes et remarques émises par les services cantonaux sur ce dossier, notamment dans les domaines de la biodiversité, des sols, des eaux de surface, des dangers naturels et de l'énergie, seront prises en compte.