MUNICIPALITÉ

ADMINISTRATION
GRAND-RUE 65
CH-1296 COPPET
TÉL 022 960 87 00
FAX 022 960 87 09

Coppet, le 20 août 2014 (10.01/GP/NIM/jpp)

Au Conseil communal de Coppet

Préavis municipal n° 04/2014-2015

Plan de quartier du chemin des Jardins et son règlement.

Responsables : M. Gérard Produit, Syndic, et Mme Nicole Imesch, Municipale.

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs les Conseillers communaux,

En application des dispositions de l'article n° 58 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC), nous avons l'avantage de requérir de votre part une décision quant à l'adoption du Plan de quartier du chemin des Jardins et son règlement.

1. Préambule

L'instrument de planification régissant ce secteur est le plan partiel d'affectation de l'Ancienne Ville qui impose une planification de détail pour tout développement dans les périmètres à restructurer, ce qui veut dire que dans ce secteur, aucun droit à bâtir ne peut être accordé et aucun permis de construire ne peut être délivré, sans passer par le biais d'une planification de détail, objet de ce préavis. A ce jour, seule la transformation des volumes existants peut être autorisée. Le projet porte sur une surface d'environ 7'000 mètres carrés.

2. Historique

Suite à la volonté de plusieurs propriétaires pour pouvoir développer ce secteur, deux tentatives de projet ont été entreprises dès 2004 pour étudier le développement de la partie du chemin des Jardins-Dessus (chemin des Jardins – route Suisse). La première n'a pas pu obtenir le consentement d'une grande partie des propriétaires et la seconde s'est heurtée à un accueil défavorable de la part des autorités cantonales.

Soucieuse de pouvoir répondre aux souhaits de particuliers ayant des projets concrets et désirant permettre à ce secteur proche du Bourg de se développer de façon harmonieuse,

COMMUNE DE COPPET

e-mail: administration@coppet.ch

la Municipalité renouvelle la démarche en s'associant avec le bureau Fischer Montavon et Associés, en intégrant également dans l'étude la partie chemin des Jardins-Dessous (chemin des Jardins – Lac), évitant ainsi de passer par une planification ultérieure.

Les partenaires qui ont œuvré à la réalisation de ce projet sont : le bureau Fischer Montavon et Associés à Yverdon, architectes et urbanistes, Bernard Schenk & Rolle à Nyon, bureau d'ingénieurs conseils et géomètres, le bureau ACTAConseil pour la problématique du bruit, le voyer du district et les services cantonaux (Service du développement territorial, SDT, Service immeubles patrimoine et logistique, SIPAL et Commission des rives du lac). Il a également été établi en coordination entre la Municipalité et les propriétaires.

3. Objectifs du plan de quartier

Il a pour but de permettre un développement des parcelles non construites ou laissées à l'abandon pour la partie Jardins-Dessus et de consolider la situation existante dans le secteur Jardins-Dessous. Pour chacun de ces secteurs le fil conducteur a été de respecter le patrimoine naturel (rives du lac) et le patrimoine construit (bâtiments et murs anciens).

4. Démarche

- Elle a suivi scrupuleusement les règles contenues dans la LATC. Le dossier complet est composé d'un plan, d'un règlement, d'un rapport au sens de l'art. 47 OAT (Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire).
- Après avoir reçu l'aval du canton suite à un examen préalable effectué par les différents services, le projet a été soumis à l'enquête publique durant la période du 27 mai 2014 au 26 juin 2014, en référence à l'article n° 57 LATC.
- Afin de couvrir l'ensemble des dépenses liées à ce plan de quartier, un accord a été établi avec les propriétaires des biens-fonds et la Commune de Coppet. Il règle la répartition des frais en fonction des mètres carrés constructibles supplémentaires obtenus. On trouvera ces chiffres dans le chapitre « financement ».
- Les nouveaux bâtiments créés n'ont aucune influence sur la légalisation prévoyant la restriction des zones constructibles prévues dans le plan directeur cantonal et la mesures A11, qui limitent les nouvelles constructions sur les territoires communaux. En effet, le plan de quartier ne crée pas de nouvelles zones à bâtir et les bâtiments prévus sont inclus dans le périmètre de centre, défini par le Service du développement territorial et la Commune, à l'intérieur duquel le développement démographique n'est pas limité. Le plan de quartier est par conséquent conforme à l'art. 15 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Le projet est également conforme en tout point au plan directeur des rives vaudoises du lac Léman, au plan directeur régional du district de Nyon, au schéma directeur de Terre Sainte ainsi qu'au plan directeur communal.
- Toutes les parcelles sont accessibles en tenant compte du « Concept directeur d'aménagement de la route Suisse (RC1) de Mies à Founex », bien que l'impact de ce dernier soit faible dans ce secteur.

5. Développement des secteurs

Secteur Jardins-Dessus :

Il est composé d'entité clairement séparées et offre l'essentiel des nouveaux potentiels du quartier, en plus d'assouplir les possibilités de modification de l'existant. A chaque extrémité latérale, nous trouvons un bâtiment protégé, la maison carrée sur la parcelle 100 et l'ancienne grange sur la parcelle 106. Perpendiculairement au lac, une perméabilité relative du quartier est proposée grâce à l'imposition de l'ordre non contigu entre les parcelles 104 et 105 et à des mesures constructives. La perméabilité existante constituée par les abords du canal de la Doye est consolidée par la création d'une zone de verdure. L'effort de densification s'accompagne d'une gestion du stationnement qui limite les impacts sur les aménagements extérieurs ainsi que par la création de nouveaux accès, à réaliser par le chemin des Jardins partout où cela est possible, tout en préservant les murs anciens, vestiges de l'histoire.

Le secteur est affecté au logement et aux activités moyennement gênantes. Cette affectation favorisant la mixité vise également à rendre constructible cette portion de territoire en partie exposée aux nuisances de la route Suisse.

L'orientation principale des faîtes est à réaliser sensiblement parallèlement au chemin des Jardins, dans la continuité de la situation existante. La hauteur maximale des constructions à la corniche est fixée à 7,60 m, sauf pour les parcelles 102 et 646 où elle est limitée à une altitude de 385 mètres, correspondant à une hauteur de 8,50 mètres. Dans l'aire de construction secondaire, la hauteur maximale des bâtiments à la corniche, mesurée par rapport au chemin des Jardins, est de 3,50 m. Le principe de hauteur a été privilégié par rapport à la fixation d'un nombre de niveaux imposé. Les toitures sont à pans, sauf pour la construction secondaire qui bénéficiera d'une toiture plate ainsi qu'à l'endroit de la césure.

Des dépendances de peu d'importance, non habitables peuvent être construites en dehors des aires de construction. Dans ce cas, elles auront une hauteur maximale de 3 m. à la corniche. Les constructions souterraines sont également admises hors aires de construction. Elles seront par contre recouvertes de terre végétale d'une épaisseur de 40 cm au minimum.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) actuel moyen est de 0.43. Le projet permet une densité qui correspond pour le secteur à un indice moyen d'utilisation de 0.81.

Secteur Jardins-Dessous :

Il se caractérise par le respect de l'existant par le maintien des gabarits et des orientations de la toiture en octroyant un faible développement avec des restrictions strictes en bordure de rive, rendues inconstructibles. Exclu de stationnement motorisé, le chemin des Jardins préserve sa fonction de cheminement piétonnier et cyclable entre le Bourg et le lac.

Partout où cela est possible, des annexes aux bâtiments principaux, habitables ou non, d'une emprise au sol de 20 m² maximum et d'une hauteur sous plafond correspondant au rez-de-chaussée du bâtiment principal adjacent pourront être construits en dehors de la bande de 5 mètres qui longe les rives du lac. Sur l'ensemble de cette zone, l'IUS passerait ainsi à 0.47, soit une augmentation de moins de 10 % par rapport à la situation actuelle. Ce taux tombe à 0.43 en incluant la zone de verdure située à l'ouest.

6. Financement

Le coût total du projet se monte à ce jour à env. CHF 105'000.00, sous réserve de la réception des dernières factures. Il est à répartir au prorata du total des 1'669 mètres carrés de surface constructible supplémentaire obtenue par les propriétaires. Le coût reviendrait ainsi à CHF 62.90 le mètre carré supplémentaire. L'ensemble des propriétaires a accepté par écrit de payer sa participation. Ils devront s'acquitter du montant dès l'utilisation des nouveaux droits obtenus par le plan de quartier et au moment de la délivrance du permis de construire.

La Commune a avancé la somme totale par la trésorerie courante.

7. Enquête publique

En application des dispositions de l'article 57 LATC, le projet du plan de quartier du chemin des Jardins et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 27 mai 2014 au 26 juin 2014. Cette enquête a soulevé les oppositions suivantes :

- Opposition de Madame Christine Bory Magnenat à la modification de la limite parcellaire de la parcelle 107 par la suppression de la partie sous-lacustre.

  Réponse : cette parcelle est depuis fort longtemps envahie partiellement par le lac. Selon les archives communales, cet état remonte en tout cas depuis 1905. Voulant profiter de l'établissement du plan de quartier, la Municipalité a souhaité corriger la parcelle 107 en supprimant la partie sous-lacustre par une procédure d'expropriation. Cependant, cette procédure ne peut pas être conduite par la Commune car c'est le Canton qui est propriétaire du domaine lacustre. Il appartient à ce dernier de procéder à cette modification. Par conséquent, la surface de la parcelle 107 reste dans son état d'origine en attendant les démarches du Canton pour procéder à sa modification.

  Au vu de ces explications, la Municipalité va dans le sens de l'opposition de Madame Christine Bory Magnenat, car elle est fondée. Le plan de quartier a donc été corrigé en supprimant les traits rouges qui marquaient l'élimination de la partie sous-lacustre de la parcelle 107 (et du DP 1015). En conséquence, la parcelle 107 se retrouve dans son état d'origine avec une partie sous-lacustre et une partie terrestre. Le texte de l'article 4.13 du rapport OAT est également modifié comme suit : « Bien que le périmètre soit composé de nombreuses parcelles de petites tailles, le projet a pu s'accommoder du parcellaire existant ». Depuis cette phrase, toute la fin de l'article est supprimée ainsi que l'annexe 12.

  Selon le Service cantonal des améliorations foncières et notre mandataire concernant la bonne marche du dossier pour ne pas entraver le déroulement de la procédure de mise en application du plan de quartier, le Canton peut s'accommoder de la parcelle 107 non modifiée et intervenir par la suite afin de régulariser la situation avec Madame Christine Bory Magnenat.

- Opposition de Monsieur Bernard Bertoncini sur les articles 9, 23 et 35 du règlement du plan de quartier.

  Art. 9. Afin de fixer des rapports de hauteur acceptables entre les bâtiments alignés sur la route Suisse et ceux alignés sur le chemin des Jardins, tout en tenant compte des déblais et des remblais futurs, il serait préférable de fixer des hauteurs basées sur le chemin des Jardins ou sur des altitudes.

Réponse : l'opposition à cet article est fondée et le Conseil communal précise la hauteur des bâtiments érigés sur les parcelles 102 et 646 en fixant leur hauteur maximale à une altitude de 385 mètres. Cette altitude correspond au 8.50 mètres établis d'entente avec les propriétaires, la Commune et le Canton. Pour les bâtiments sis le long du chemin des Jardins, la mesure se fait depuis ce dernier et ne pose pas de problème d'interprétation. L'article 9 point 1 est modifié comme suit : « une altitude de 385 mètres pour les bâtiments situés sur les parcelles 102 et 646 ». Le plan de coupe transversale ci-joint est modifié dans ce sens. Les points 2 et 3 du même article restent inchangés. Le point 4.4 du rapport OAT est également corrigé dans ce sens.

Cette modification doit être considérée comme une mesure interprétative de la disposition concernant la hauteur. Elle est de nature purement technique et doit éviter tout malentendu sur l'interprétation de la mesure de la hauteur des bâtiments. Elle ne modifie donc pas le règlement du plan de quartier sur le fond et n'a pas à faire l'objet d'une enquête complémentaire.

Art. 23. Au même titre que le niveau du terrain aménagé ne peut dépasser le niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut de la parcelle, il devrait également être possible, pour des raisons d'égalité de traitement entre propriétaires, de pouvoir aménager le terrain jusqu'au point le plus bas de la parcelle.

Réponse : cet article nécessite l'explication suivante qui est acceptée par Monsieur Bernard Bertoncini :

Il est entendu dans cet article que la seule limitation aux mouvements concerne les remblais. Les déblais sont autorisés sans restriction particulière. Pour les constructions érigées à moins de 10 mètres du DP 1015, le niveau du rez-de-chaussée, côté chemin des Jardins, sera aligné sur celui-ci. Nous précisons dans ce préavis que l'article 23 « Terrassement » concerne les mouvements de terre. De ce fait, il peut se substituer à l'art. 7.2 du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions. En conséquence, les déblais seront étudiés par la Municipalité en fonction des particularités propres à chaque construction.

Art. 35. Selon Monsieur Bernard Bertoncini, il est impératif que soient également applicables, pour toutes les dispositions non prévues dans le règlement, les dispositions du PPA de l'ancienne ville de Coppet, et ce avant celles du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions. En effet, et bien que le périmètre à restructurer dont il est ici question soit soumis à ses propres règles, il est primordial que celles-ci respectent le PPA de l'ancienne ville qui doit rester la référence dans le développement des périmètres concernés, car :

- Selon l'art. 1.3 du Règlement du PPA de l'ancienne ville, l'ensemble de la structure urbaine de l'ancienne ville est protégé, notamment le dispositif général de l'urbanisation subdivisée en un bourg et deux faubourgs et l'importance relative jouée par chacun de ces éléments.
- Selon l'inventaire ISOS, les faubourgs protègent latéralement le bourg. Il ne serait pas du tout souhaitable que tous les périmètres à restructurer aient des règles contraires aux principes et objectifs du PPA de l'ancienne ville, lequel serait cas échéant vidé de sa substance par l'existence d'un « patchwork » dénaturant la valeur patrimoniale de notre bourg.

Réponse : les points soulevés par cet article nécessitent les explications suivantes. Monsieur Bernard Bertoncini en a pris note :

Le plan de quartier du chemin des Jardins indique les renvois aux autres règlements pour toutes les dispositions non prévues, notamment le règlement du plan général d'affectation (RPGA). Dans ce dernier, l'article 2.1 mentionne la zone « ancienne ville » dont l'affectation est libellée comme suit : « zone ancienne ville : Surface régie par un plan partiel d'affectation ».

L'art. 35 a bien pour objectif de renvoyer aux dispositions générales du RPGA qui lui-même renvoie au plan partiel d'affectation de l'ancienne ville.

La norme ISOS s'applique dans tous les cas. Le Service immeubles patrimoine et logistique a préavisé favorablement sur le projet du plan de quartier du chemin des Jardins en s'appuyant entre autre sur cette norme.

On voit par ces explications que les objectifs du plan de quartier du chemin des Jardins ne sont pas contraires aux objectifs du plan partiel d'affectation de l'ancienne ville. Ils tiennent également compte du contexte spécifique du quartier du chemin des Jardins.

- Opposition de Monsieur et Madame Jacques et Gabriela Bertoncini. Demande de pouvoir ériger un mur de 2 mètre de hauteur, côté route Suisse, au lieu de 1.50 mètre prévu dans le règlement du plan de quartier.

  Réponse : La hauteur de 1.50 mètre a été demandée expressément par le SIPAL et la Commission des rives du lac. Accepter cette demande équivaudrait à reprendre la procédure de mise à l'enquête avec la certitude que ces services feront opposition à la demande. Si toutefois ce n'était pas le cas, il faudrait tout de même soumettre à nouveau le plan de quartier à l'enquête publique afin de garantir une égalité de traitement entre tous les propriétaires concernés.
  L'opposition est levée.

8. Aspect du développement durable

8.1 Dimension économique

Le plan de quartier répond au contexte économique qui permet de développer des zones définies dans la dimension environnementale. Il oriente la pression immobilière, particulièrement prononcée sur La Côte, vers des solutions cohérentes avec le milieu urbain définis par le Canton et la Confédération. L'arrivée contrôlée de nouveaux habitants est aussi synonyme d'entrées fiscales.

8.2 Dimension sociale

A l'entrée Sud du chemin des Jardins, le bâtiment de l'ancienne grange est transformé en cabinet médical. Sur un autre aspect, le chemin retrouvera son caractère piétonnier favorisant ainsi le contact entre les gens. De plus, il fait partie du cheminement des rives du lac.

8.3 Dimension environnementale

L'entrée Nord du Bourg de Coppet sera figée au niveau des constructions et les parcelles non aménagées pourront bénéficier d'un potentiel permettant de réaliser des bâtiments parfaitement intégrés au lieu. Le Canton a fixé des critères très stricts afin de contrôler les constructions sur l'ensemble du territoire au moyen d'un objectif d'accueil des nouveaux habitants évalué en collaboration avec les Communes. Cette portion du territoire répond parfaitement aux critères cantonaux qui visent à développer des centres autours des gares et réduire ainsi le mitage du territoire tout en réduisant les nuisances dues aux déplacements des véhicules.

9. Décision

En conséquence, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

Vu le préavis municipal n° 04/2014-2015.
Vu les rapports des commissions du Conseil communal.
Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour.

Décide :

- d'adopter le Plan de quartier du chemin des Jardins et son règlement;
- d'autoriser la Municipalité à résister à toutes actions entreprises à l'encontre des décisions prises par le Conseil communal concernant le présent objet;
- d'adopter les réponses données par la Municipalité aux oppositions qui se sont manifestées à l'encontre des documents soumis à l'enquête publique du 27 mai 2014 au 26 juin 2014.
- d'accepter l'amendement proposé par la Municipalité visant à modifier l'art. 9 point 1 du règlement du plan de quartier de la manière suivante : «une altitude de 385 mètres pour les bâtiments situés sur les parcelles 102 et 646».

Ainsi accepté par la Municipalité
dans sa séance du 25 août 2014

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic
G. Produit

La Secrétaire a.i.
C. Simon

MUNICIPALITE DE COPPET
CANTON DE VAUD
LIBERTÉ ET PATRIE

Annexes : - plan et règlement du plan de quartier.

Au Conseil Communal de Coppet

Rapport de la Commission d'URBANISME

Préavis municipal No 04/2014-2015 concernant le plan de quartier du Chemin des Jardins et son règlement.

Présents : M. Gilbert Cherbuin (Président)
M. Reto Camponovo
M. Patrice Girardi
M. Rodolphe Richard
Mme Liliane Volant (Rapporteur)
M. Jean-Claude Widmer

Excusé : M. Gilbert Meylan

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les conseillers,

La commission s'est réunie le 08 septembre 2014. Elle remercie Mr Gérard Produit syndic, Mme Imesch municipale et Mr Piwowarczyk chef de territoire pour leurs explications.

Le plan de quartier du chemin des Jardins englobant aussi bien le chemin des Jardins-dessus (ch. des Jardins-rte suisse) que le chemin des Jardins-dessous (rive du Lac) est lié au plan d'affectation de la vieille ville lui conférant ainsi un règlement bien défini :

- respect du Patrimoine naturel (rive du lac)
- du patrimoine construit (bâtiments et murs anciens)

Ce projet a déjà débuté en 2004 mais le développement n'a pu se réaliser .La première fois par manque de consentement d'une grande partie des propriétaires, la deuxième fois en raison d'un accueil défavorable des autorités cantonales.

Aujourd'hui la demande a été renouvelée avec l'accord de tous les propriétaires (sauf 3 oppositions) et de toutes les autorités concernées.

Ce projet est intéressant à plus d'un titre. Il offre une perspective visuelle à l'entrée et à la sortie de Coppet avec des percées permettant une magnifique vue sur le lac depuis la route.

Les oppositions au nombre de 3 ont été discutées et pour deux d'entre elles acceptées comme étant justifiées. La 3ème proposition rejetée concerne la modification de hauteur du mur du côté de la route contraire aux règlements en vigueur.

L'investissement est calculé au prorata du total des 1669 mètres carrés de surface constructible supplémentaire obtenus par les propriétaires soit CHF62.90 le mètre carré. Les propriétaires acceptent de payer leur part et le montant global s'élève à CHF105'000.00. Cette somme est avancée par la commune par la trésorerie courante.

En conclusion et à l'unanimité de ses membres présents, la commission d'urbanisme invite le conseil

communal à accepter le préavis no 4/2014-2015 concernant le plan de quartier du chemin des Jardins et son règlement.

Gilbert Cherbuin (Président) Reto Camponovo Patrice Girardi

Rodolphe Richard Liliane Volant (Rapporteur) Jean-Claude Widmer