

Coppet, le 24 août 2012 (10.01/jpp)



ADMINISTRATION

GRAND-RUE 65
CH-1296 COPPET

TÉL 022 960 87 00
FAX 022 960 87 09

Au Conseil communal de Coppet

Préavis municipal n° 07/2012-2013

Addenda au plan de quartier « Les Truels-Bernard » et son règlement.

Municipale responsable : Mme Nicole Imesch

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 de l'addenda au plan de quartier « Les Truels-Bernard » et son règlement.

1. Historique

Depuis l'entrée en force du plan de quartier et de son règlement en 1999, des demandes ponctuelles de la part des propriétaires pour construire divers objets parvenaient à la Municipalité. Par exemple : cabanes de jardin, piscines, Jacuzzis, vérandas, etc. Le Règlement du plan de quartier étant restrictif, ces demandes ont été écartées.

Au vu de cette situation, en décembre 2005, la Municipalité a proposé aux propriétaires de modifier le règlement. A cette époque, plus d'un tiers de ces derniers ont été défavorables à un changement et le projet a été abandonné.

Cependant, les demandes de permis de construire continuèrent à parvenir à la Municipalité. En janvier 2009, cette dernière propose d'autoriser la construction de vérandas non chauffées, dans les périmètres constructibles, en se référant à l'article 3.1 du Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions de la Commune, (RGATC). Cet article précise que «les vérandas non-chauffées représentant au plus 10% de la surface du niveau auquel elles sont attachées peuvent être réalisées en plus de la capacité constructive du bien-fonds».

Si cette proposition avait rencontré l'unanimité des propriétaires, elle aurait pu être jointe au règlement du plan de quartier par une procédure simplifiée. Or, il y a eu des oppositions et ce projet a été écarté. Et, de leur côté, les demandes diverses de permis de construire ont continué de parvenir à la Municipalité. Il y a même eu un recours déposé auprès de la Cour

de droit administratif et publique à l'encontre de la décision municipale de refuser un permis de construire relatif à un cas interdit par le règlement.

Après négociations, le propriétaire concerné a retiré son recours, car entre temps, une demande émanant des propriétaires pour modifier le règlement est parvenue à la Municipalité en date du 6 mai 2009. Elle était signée par une très large majorité d'entre eux. Conformément à la Loi cantonale en la matière, la Municipalité a dû tenir compte de cette demande.

Dès lors, elle a mandaté le bureau d'Architectes Lecoultré et Associés pour étudier ce dossier. Le choix de ce bureau a été dicté par le fait qu'il a élaboré le plan de quartier et son règlement et qu'il avait l'avantage de connaître le dossier. Un crédit de CHF 11'844.- a été accordé par le Conseil communal pour financer ce projet.

Le 31 juillet 2009, la Municipalité confirmait aux propriétaires que leur demande était prise en considération et qu'une étude pour réviser le règlement du plan de quartier était en cours.

2. Démarche

Elle a suivi scrupuleusement les règles contenues dans la LATC.

Après avoir reçu l'aval du Canton, suite à un examen préalable effectué par les différents Services cantonaux, le projet a été soumis à l'enquête publique durant la période du 10 juillet au 9 août 2012, en référence à l'article n° 57 LATC.

Une demande de modification et une opposition ont été déposées dans le délai légal. Leur traitement fait l'objet du chapitre « Enquête publique » ci-après.

Afin de couvrir l'ensemble des dépenses liées à cet addenda, des conventions sont établies entre la Municipalité et les propriétaires. Elles règlent la manière dont ces derniers devront s'acquitter de leur participation aux frais. Cette dernière est calculée au prorata des nouveaux droits à bâtir et ce, dès utilisation des nouvelles possibilités offertes, indépendamment du type de construction projetée et du périmètre dans lequel elle sera érigée. Le contenu de ces conventions et le montant dû par les propriétaires seront inscrits en tant que charges foncières auprès du Registre Foncier.

3. Projet

L'objectif est multiple :

- a) Permettre la construction de vérandas non chauffées dans le nouveau périmètre constructible.
- b) Autoriser la création ou l'agrandissement d'une pièce, toujours dans le nouveau périmètre réservé aux constructions.
- c) Admettre des constructions ne servant ni à l'habitation, ni à des activités professionnelles dans l'aire de verdure.
- d) Adapter le règlement du plan de quartier au RGATC en ce qui concerne les ouvertures en toiture.

Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) du plan de quartier passe à 0.30. Les augmentations des surfaces constructibles ont été calculées afin de permettre à chaque parcelle de pouvoir



réaliser des constructions en utilisant l'entier des droits à bâtir à disposition, soit 195 m². Ainsi, pour les parcelles 1126 à 1139, la SBP (surface brute utile de planchers) maximale est de 195 m². Le potentiel d'agrandissement pour chaque parcelle (y-compris la nouvelle augmentation de 10% supplémentaires pour construire des vérandas non chauffées) varie ainsi de 24 à 31.60 m². Cette différence est justifiée par le fait que les droits à bâtir ont été utilisés d'une manière différente par les propriétaires en fonction de l'ancien règlement qui prévoyait une surface construite au sol de maximum 15% de la surface de la parcelle. Cette différence garantit ainsi une égalité de traitement entre chaque propriétaire.

Pour la parcelle 334, dont la SBP maximale est de 1'162 m² le solde est de 850.40 m².

Compte tenu des potentialités d'extension offertes par la géométrie et la taille des parcelles, le CUS de 0.30 offre suffisamment de marge d'extension dans les périmètres constructibles.

4. Enquête publique

En application des dispositions de l'article 57 LATC, le projet d'addenda au plan de quartier Les Truels-Bernard et son règlement ont été soumis à l'enquête publique du 10 juillet au 9 août 2012. Cette enquête a fait naître une demande de modification et une opposition traitées comme suit :

4.1 Nicholas & Alexandra Davies, chemin du Millénaire 20, 1296 Coppet

Demande de modification formulée par lettre recommandée datée du 26 juillet 2012.

En résumé :

Cette demande consiste à diminuer la surface constructible côté sud pour la rapporter côté ouest.

Réponse :

Cette modification est tout à fait réalisable et rien ne s'oppose à cette demande. Toutefois, Monsieur et Madame Davis devront obtenir l'accord de tous les voisins concernés, soit les propriétaires des parcelles 1130, 1131, 1135, 1136, 1137, 1138 et 1141.

4.2 Marc Portmann, chemin du Millénaire 26, 1296 Coppet

Opposition formulée par lettre recommandée datée du 6 août 2012.

En résumé :

Monsieur Portmann s'oppose à la construction de piscines. Si la construction de piscines devait toutefois être autorisée, il demande de pouvoir enlever trois arbres sur sa propriété pour pouvoir bénéficier du même traitement que ses voisins, sans cela il est impossible de construire des piscines sur les parcelles 1136, 1137, 1138 et 1139.

Il demande en outre ce qu'il advient du cheminement prévu initialement au nord-est du quartier le long des lots 1 à 8.

Enfin, il estime que l'harmonie architecturale sur l'ensemble du quartier doit continuer à être respectée.

Réponse :

L'article 13 du règlement du plan de quartier précise que les arbres existant situés en limite sud-ouest des parcelles 12 à 15 sont à conserver. Toutefois, cet article stipule également que les arbres abattus seront remplacés. Quant au cordon qu'ils forment, il doit être conservé.

Il est par conséquent possible de construire une piscine en demandant l'abattage d'arbres qui seront replantés dans l'espace du cordon actuel mais plus au sud-ouest, ce qui permet d'obtenir un dégagement suffisant. L'abattage d'arbres reste néanmoins conditionné aux règlements usuels en la matière.

Le cheminement prévu au nord-est, le long des lots 1 à 8 n'entre pas dans la politique des chemins piétonniers envisagés par la Municipalité. On peut cependant laisser l'article 17 tel qu'il est prévu dans le règlement, ce qui laisse la possibilité de pouvoir réaliser ultérieurement ce chemin.

L'harmonie architecturale des nouvelles possibilités d'extensions ou de constructions sera vérifiée lors des demandes de permis de construire. Il en va de même pour toutes les demandes de réfection.

L'opposition est levée.

5. Aspect du développement durable

5.1 Dimension économique

L'addenda au règlement du plan de quartier des Truels Bernard permet aux habitants de pouvoir bénéficier des mêmes possibilités d'extension que les autres propriétaires qui se trouvent en zone villa sur le territoire communal.

5.2 Dimension sociale

Ce quartier est relativement isolé des voisins alentours. Cette demande de modification de règlement touche uniquement les habitants du plan de quartier et n'affecte pas le voisinage immédiat pouvant éventuellement susciter un intérêt digne de protection à faire valoir.

5.3 Dimension environnementale

Cette demande de modification de règlement est simple et n'est pas de nature à porter préjudice au point de vue environnemental, même si l'on autorise à l'avenir la construction de nouveaux objets tels que des piscines.

Au contraire, elle a l'avantage de figer une situation pour plusieurs années dans un quartier qui conservera ainsi son aspect initial. En effet, les modifications possibles n'auront que peu d'impact sur le plan de quartier et aucun en dehors de ce dernier.

6. Décision

En conséquence, la Municipalité prie le Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

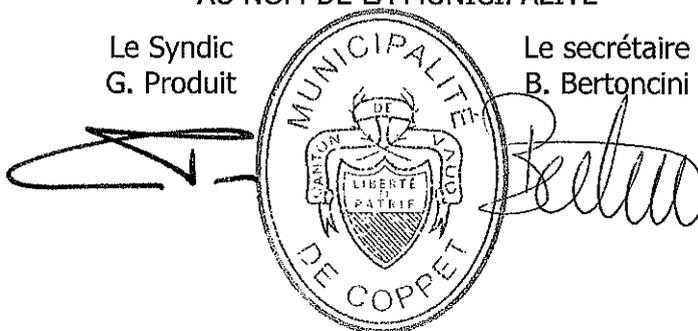
- Vu le préavis municipal n° 07/2012-2013.
Vu le rapport de la commission du Conseil communal.
Attendu que ce point a été régulièrement porté à l'ordre du jour.
- Décide
- d'adopter l'addenda au plan de quartier « Les Truels-Bernard » et son règlement;
 - d'adopter les réponses données par la Municipalité à la demande de modification et à l'opposition qui se sont manifestées à l'encontre des documents soumis à l'enquête publique ;
 - d'autoriser la Municipalité à résister à toutes actions entreprises à l'encontre des décisions prises par le Conseil communal concernant le présent objet.

Ainsi accepté par la Municipalité
dans sa séance du 1^{er} octobre 2012

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic
G. Produit

Le secrétaire
B. Bertoncini



Commission d'urbanisme
Préavis no 7/2012-2013
Addenda au plan de quartier – « Les Truels-Bernard » et son règlement

Coppet, le 10 novembre 2012

Séance du 7 novembre 2012.

Membres présents : M. Gilbert Cherbuin (président), Mme Nicole Allegra, Mme Liliane Volant,
M. Rodolphe Richard (rapporteur), M Jean-Claude Widmer.

Excusés : M. Reto Camponovo, M. Patrice Girardi

Délégué : Madame Nicole Imesch (Municipale)

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

La commission d'urbanisme c'est réuni le 7 novembre 2012 dans les locaux de la Maison de Ville pour procéder à l'examen du préavis susmentionné.

Commentaires :

La commission s'est basée sur les éléments suivants :

- Le préavis de la Municipalité
- Les explications de la Municipalité

Nous remercions Madame Imesch pour les compléments d'informations qu'elle nous a fournis.

Considérations :

Les objectifs sont :

- Le CUS (coefficient d'utilisation du sol) du plan de quartier passant à 0.30.
- Permettre la construction de vérandas non chauffées dans le nouveau périmètre constructible (ces vérandas ne comptent pas dans le calcul du CUS).
- Autoriser la création ou l'agrandissement d'une pièce, dans le nouveau périmètre constructible.
- Admettre des constructions ne servant ni à l'habitation, ni à des activités professionnelles dans l'aire de verdure.
- Adapter le règlement du plan de quartier au RGATC (Règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions de la Commune).

L'addenda au règlement du plan de quartier des Truels-Bernard permet aux propriétaires de pouvoir bénéficier des mêmes possibilités d'extension que les autres propriétaires qui se trouvent en zone villa sur le territoire communal.

Coûts :

Le bureau d'Architecte Lecoultre et Associés, qui a élaborer le plan de quartier, a été mandaté.
Un crédit de CHF 11'844.- a été accordé par le conseil communal (préavis no 2/2009-2010).
Ces coûts, actualisés à env. CHF 14' 000 seront
- soit répartis à charges des 14 propriétaires
- soit actualisés à env. CHF18' 000 selon chaque demande de modification

Remarques :

Pourquoi ne pas appliquer le RGATC (zone villa) ?
Parce qu'un plan de quartier et son règlement, une fois approuvé, persiste.

D'autres plans de quartier pourraient faire les mêmes demandes.
« Les Truels-Bernard » ont la spécificité d'avoir des parcelles et des constructions similaires, à une exception, ce qui n'est pas le cas pour les « Rannaux » et la « Source »

Conclusion :

A la suite de son analyse et à l'unanimité de ses membres présents, la commission d'urbanisme invite le Conseil communal à se rallier aux conclusions du préavis 7/2012-2013 **adopter l'addenda au plan de quartier « Les Truels-Bernard » et son règlement**

M. Gilbert Cherbuin (président)

Mme Nicole Allegra

Mme Liliane Volant

M. Rodolphe Richard
(rapporteur)

M. Jean-Claude Widmer