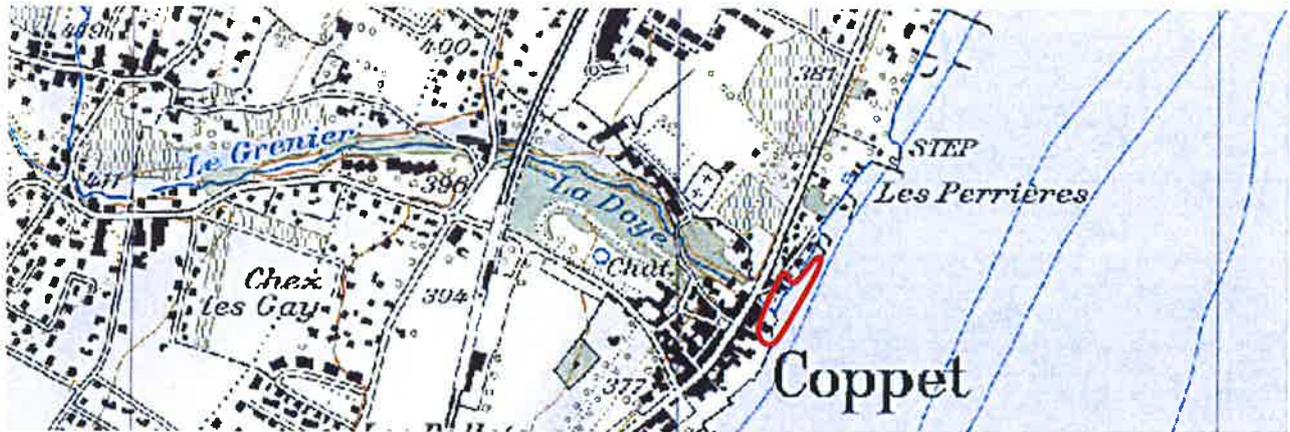


COMMUNE DE COPPET

PLAN DE QUARTIER

"CHEMIN DES JARDINS"



La cartouche de signature qui suit constitue la page de couverture d'un dossier relié qui comprend :

- un règlement du 29 août 2014
- un plan à l'échelle 1 : 500 du 29 août 2014
- 4 coupes et 2 façades à l'échelle 1 : 500 du 29 août 2014

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ
dans sa séance du *2 décembre 2013*

Le Syndic : *[Signature]* Le Secrétaire :

G. Prosser *[Signature]* B. Bartoncini



SOU MIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE,
du *27 mai 2014* au *26 juin 2014*

L'attestation
Le Syndic : *[Signature]* Le Secrétaire :

G. Prosser *[Signature]* B. Bartoncini



ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL
dans sa séance du *6 octobre 2014*

Le Président : *[Signature]* La Secrétaire :

[Signature] *[Signature]*



APPROUVÉ PRÉALABLEMENT PAR
LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT

Lausanne, le *1-8* JUN 2015

La Cheffe de Département :

MISE EN VIGUEUR LE
10 AOÛT 2015

[Signature]



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Objectifs	art. 1	<p>Le plan de quartier (PQ) "Chemin des Jardins" a pour but de permettre le développement de ce secteur sensible en entrée de localité et en bordure de lac tout en y préservant les qualités patrimoniales et paysagères. Il vise plus particulièrement à :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ favoriser une utilisation judicieuse du sol du secteur « Jardins-Dessus » en adéquation avec son insertion dans le périmètre de centre régional et la proximité du Bourg;▪ consolider la situation existante dans le secteur « Jardins-Dessous » en limitant les constructions et en assurant des dégagements à même de préserver les rives du lac;▪ préserver les qualités patrimoniales et la mémoire du lieu.
Champ d'application et type de zone	art. 2	<p>A l'intérieur du secteur délimité par le périmètre du plan, le PQ "Chemin des Jardins" définit trois types de zones à bâtir selon art. 48 LATC:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ une zone d'habitation de moyenne densité;▪ une zone d'habitation de faible densité;▪ une zone de verdure.
Contenu	art. 3	<p>Le PQ "Chemin des Jardins" comprend:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ le plan au 1:500 qui fixe les aires de construction et l'arborisation obligatoire;▪ des coupes et des élévations qui illustrent:<ul style="list-style-type: none">- les gabarits des constructions,- les relations prévues avec le lac,- les bâtiments et les murs dignes de protection;▪ le présent règlement qui spécifie les affectations et les mesures de construction ou d'aménagement.
Degré de sensibilité au bruit	art. 4	<p>En application de l'art. 43 de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit du 5 décembre 1986, le degré de sensibilité est attribué comme suit:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Zone d'habitation de moyenne densité: DS III▪ Zone d'habitation de faible densité: DS II▪ Zone de verdure: DS II
Mesure d'utilisation du sol	art. 5	<p>La surface maximale de plancher est définie indirectement par l'emprise des aires de constructions telles que définies sur le plan ainsi que par la hauteur maximale des constructions.</p>

ZONE DE MOYENNE DENSITÉ

Affectation	art. 6	La zone de moyenne densité est affectée à l'habitation collective ou groupée et aux activités moyennement gênantes.
Implantation	art. 7	<p>Sous réserve de dispositions contraires pour les constructions souterraines ainsi que pour les dépendances de peu d'importance telles que définies dans le présent règlement, les constructions doivent être édifiées à l'intérieur des aires de constructions figurées sur le plan.</p> <p>L'empiètement hors des aires de construction pour les balcons ouverts est autorisé jusqu'à 1 m, pour autant que celui-ci n'empiète pas sur le domaine public.</p> <p>Côté rue, l'implantation et la forme des constructions ne créeront pas de front de façades d'une longueur inférieure à 8 m.</p>
Ordre	art. 8	L'ordre contigu est obligatoire à l'intérieur des aires de construction.
Hauteur des constructions	art. 9	<p>La hauteur maximale de la corniche est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ une altitude de 385 m pour les bâtiments situés sur les parcelles 102 et 646 ;▪ 7.6 m pour les autres bâtiments, mesuré par rapport au Chemin des Jardins, sous réserve des dispositions de l'art. 11 ;▪ 3,5 m dans l'aire de construction secondaire, mesuré par rapport au Chemin des Jardins. <p>La hauteur de la corniche est mesurée sur chevrons à l'aplomb du nu extérieur de la façade ou sur le point haut de l'acrotère ou du garde-corps dans le cas où celui-ci n'est pas transparent au regard.</p>
Toitures	art. 10	<p>Dans l'aire de construction, sous réserve des dispositions de l'art. 11, les toitures sont à deux pans. La pente de la toiture est comprise entre 25° et 35°. La toiture est recouverte de petites tuiles plates à recouvrement en terre cuite de couleur naturelle traditionnelle dans la région (jaune). La Municipalité peut autoriser des autres formes de toiture ou type de couverture pour des petites parties de construction pour autant qu'elles s'insèrent harmonieusement au contexte. C'est notamment le cas pour des volumes d'un seul niveau trouvant leur prolongement dans l'aire de construction secondaire.</p> <p>Les faîtes sont orientés sensiblement parallèlement au Chemin des Jardins.</p> <p>Au cas où l'éclairage par les façades devait s'avérer insuffisant, des ouvertures en toiture sont autorisées. Elles sont à réaliser par le moyen de lucarne à un pan ("chien couché") ou de châssis rampant et sont limitées au maximum en nombre, en surface et dans leur impact visuel afin de préserver l'expression générale d'un volume simple de toiture. Les lucarnes sont plus larges que hautes. Les châssis-rampant ont une dimension maximale de 80 x 140 cm, la Municipalité pouvant toutefois autoriser une grande verrière par toiture si cela permet de renoncer à plusieurs autres ouvertures. La largeur additionnée des ouvertures en toiture ne doit pas excéder le tiers de la largeur du pan de toit concerné.</p> <p>Dans l'aire de construction secondaire, les toitures sont plates et aménagées en jardin ou en terrasse accessible. Des percements zénithaux y sont autorisés. Les parties de toitures non aménagées en terrasses accessibles seront végétalisées au moyen d'espèces indigènes afin de favoriser la biodiversité.</p>
Césure volumétrique	art. 11	<p>A l'intérieur du périmètre concerné, une césure volumétrique dans le front bâti sur le Chemin des Jardins est à créer par une réduction localisée de la hauteur des constructions.</p> <p>Sur une largeur d'au minimum 7 m de large, mesurée parallèlement au Chemin des Jardins, la hauteur de la corniche est limitée à 7 m, y compris les garde corps transparents au regard, et la toiture doit être plate.</p>

Constructions existantes non conformes	art. 12	Les bâtiments existants ou les parties d'entre eux non conformes aux dispositions du PQ "Chemin des Jardins" peuvent être entretenus dans leur gabarits actuels, sans changement d'affectation.
Dépendances de peu d'importance	art. 13	<p>La Municipalité est compétente pour autoriser la construction, hors des secteurs prévus pour les constructions, de dépendances peu importantes non habitables au sens de l'art. 39 RLATC n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur maximale totale de 3 m à la corniche. Ces constructions peuvent également être autorisées en contiguïté des bâtiments situés dans les aires de constructions.</p> <p>Leur implantation, leur traitement architectural et leur couverture seront choisis en harmonie avec l'ensemble du quartier et avec le voisinage en particulier.</p>
Constructions souterraines	art. 14	<p>Des constructions ou parties de construction non habitables et totalement enterrées peuvent être implantées en dehors des aires de construction pour autant que leur réalisation soit compatible avec les dispositions relatives aux aménagements extérieurs.</p> <p>Ces constructions sont recouvertes d'au minimum 40 cm de terre végétale, à l'exception de terrasses aménagées en respect des prescriptions de l'art. 22.</p>
Bâtiments à préserver	art. 15	<p>Les bâtiments à préserver tels qu'indiqués sur le plan sont inventoriés et sont soumis aux dispositions de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS).</p> <p>Conformément aux dispositions des articles 16 et ss LPNMS, tout projet de construction ou de modification d'un objet inventorié doit être soumis à l'agrément préalable du département cantonal compétent.</p> <p>Les bâtiments en note 1 à 3 au recensement architectural sont à sauvegarder. Ils peuvent être transformés ou agrandis à condition qu'ils conservent leur substance patrimoniale et leur qualité urbanistique. Leur démolition ne peut être autorisée que pour des motifs objectivement fondés. La Municipalité peut refuser des projets qui compromettraient le caractère d'un bâtiment ou de ses abords, notamment par une occupation excessive des volumes existants.</p> <p>En cas de désaccord entre un propriétaire et la Municipalité quant à la nature ou l'esthétique d'un projet de construction ou transformation, la procédure de classement par l'Etat peut être sollicitée soit par la Municipalité, soit par le propriétaire, conformément aux dispositions des articles 20 et ss. LPNMS ; si l'Etat refuse le classement, la Municipalité peut néanmoins refuser le permis de construire en vertu de l'art. 86 LATC.</p>
Limite des constructions	art. 16	Les dispositions de la Loi sur les routes ne sont pas applicables à l'intérieur des aires de constructions, ces aires faisant office de limite des constructions.
Protection contre le bruit	art. 17	<p>Les habitations et autres locaux à usage sensible contre le bruit seront implantés de sorte à ce que les immissions de bruit ne dépassent pas les valeurs limites d'immission selon l'OPB. A défaut, le respect des valeurs limites sera assuré par des mesures constructives.</p> <p>Pour les bâtiments sis sur les parcelles 106, 105, 104, 102 et 646, le dossier de permis de construire devra apporter la preuve de cette conformité, établie par un professionnel qualifié.</p>

ZONE D'HABITATION DE FAIBLE DENSITÉ

Affectation	art. 18	La zone de faible densité est affectée à l'habitation et aux activités non gênantes pour le voisinage.
Constructions	art. 19	<p>Les constructions habitables existantes peuvent être entretenues, transformées et reconstruites, au maximum dans les gabarits existants, sous réserve d'adaptations de peu d'importance améliorant les performances énergétiques du bâtiment.</p> <p>Hormis dans la bande des 5 m à la rive, sont en outre autorisées:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ des extensions, habitables ou non, des constructions existantes, d'une emprise au sol de maximum 20 m² et d'une hauteur sous plafond correspondant au rez-de-chaussée du bâtiment principal adjacent;▪ la démolition des constructions non habitables existantes et leur reconstruction à un autre emplacement dans les limites de surface et de hauteur de la construction existante. <p>La Municipalité peut permettre l'édification des constructions en limite de propriété avec le domaine public DP 1015 "Chemin des Jardins".</p> <p>Pour le surplus, les dispositions de l'art. 13 sont applicables.</p>
Aménagements et ouvrages légers	art. 20	<p>Les parties non construites de cette zone auront un caractère de verdure prédominant.</p> <p>La Municipalité peut permettre l'édification d'ouvrages légers et facilement démontables tels que pergola, etc. dans toute la zone, y compris dans la bande des 5 m à la rive. Dans cette bande, les piscines ou autres ouvrages durables en maçonnerie sont interdits.</p>

ZONE DE VERDURE

Affectation	art. 21	<p>La zone de verdure est destinée au maintien et à la création d'un espace de verdure arborisé assurant la transition entre le bourg et le quartier "Chemin des Jardins".</p> <p>Des aménagements de petites surfaces en dur ou l'édification de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC y sont autorisées, à l'exclusion de la bande des 5 m à la rive. Pour le surplus, elle est inconstructible.</p>
--------------------	----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

Aménagements extérieurs	art. 22	Les surfaces non dévolues aux constructions sont réservées en priorité à l'aménagement de surfaces végétalisées. De petites surfaces en dur nécessaires à l'usage des parcelles, telles que prolongement de logements ou l'aménagement de places de stationnement, dans les limites de l'art. 31, y sont autorisées.
Terrassement	art. 23	<p>Le niveau de terrain aménagé ne peut pas dépasser le niveau du terrain naturel mesuré au point le plus haut de la parcelle.</p> <p>Pour les constructions érigées à moins de 10 m du DP 1015, le niveau du rez-de-chaussée, côté Chemin des Jardins, sera aligné sur celui-ci.</p>
Arbres à conserver	art. 24	Les arbres tels que figurés sur le plan sont à conserver. Dans le cas où leur état sanitaire nécessitait leur abattage, leur remplacement est obligatoire, en principe sur le même bien-fonds. Les dispositions du règlement communal de protection des arbres et arbustes du 13 décembre 1993 sont applicables.
Arborisation obligatoire	art. 25	Deux arbres haute-tige sont à planter aux endroits indiqués sur le plan. Ces plantations font office de compensation pour les arbres protégés selon le règlement communal dont l'abatage serait rendu nécessaire lors des constructions sur les parcelles 104 et 105.

Haie à planter	art. 26	<p>Une haie, composée d'espèces indigènes et en station à choisir parmi les espèces suivantes: érable champêtre (acer campestre), alouchier (sorbus aria), fusain (evonymus europaeus), cornouiller sanguin (cornus sanguinea), viorne lantane (viburnum lantana), viorne obier (viburnum opulus), troène (ligustrum vulgare) et/ou sureau noir (sambucus nigra) est à réaliser en bordure sud-ouest de la parcelle 104.</p> <p>Répartis par groupes de 5 à 1 m de distance, les arbustes sont à planter avant la fin de la période hivernale qui suit l'achèvement de la construction sur la parcelle.</p>
Arborisation	art. 27	<p>Les essences seront choisies parmi les arbres et arbustes indigènes en station dans la région, de préférence parmi les feuillus usuellement présents dans la plaine. Leur diversité contribuera à la qualité paysagère et biologique du quartier.</p>
Murs anciens à conserver	art. 28	<p>Les murs anciens tels que figurés sur le plan sont protégés. Ils sont à conserver et à entretenir. En cas de démolition fortuite, ils sont à reconstruire à l'identique dans leur substance d'origine, notamment du point de vue des matériaux et des crépis.</p>
Fermures de jardins sur la Route suisse (DP 1013)	art. 29	<p>Les murs, haies ou clôtures opaques au regard longeant la Route suisse (DP 1013) sont limités à une hauteur de 1.5 m mesurée depuis le niveau du trottoir.</p>
Principe d'accès	art. 30	<p>Hormis pour les parcelles 105, 102, 646 et 100, tous les accès motorisés aux parcelles sont à réaliser depuis le DP 1015.</p>
Stationnement	art. 31	<p>La Municipalité est compétente pour déterminer le nombre de places de stationnement pour véhicules à moteur et pour vélos, conformément aux normes VSS en vigueur.</p> <p>Au maximum deux places de stationnement par parcelle peuvent être créées en surface. Le solde des besoins en stationnement est à réaliser en souterrain ou dans les constructions.</p> <p>La Municipalité peut, si des circonstances objectives l'imposent, renoncer à exiger la réalisation de tout ou partie des places exigibles, moyennant une taxe d'exemption conformément aux dispositions d'un règlement ad hoc. A titre transitoire, la Municipalité applique les dispositions y relatives du règlement du PPA de l'Ancienne Ville.</p>
Aspect architectural	art. 32	<p>L'architecture et la volumétrie des constructions doivent, par une intervention d'expression contemporaine de qualité, valoriser le caractère du lieu en formant un ensemble architectural cohérent. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour tout bâtiment dont l'architecture compromettrait l'identité ou l'aspect général du quartier.</p> <p>Les garde-corps en verre sont interdits.</p>

DISPOSITIONS FINALES

Commission des monuments et des sites	art. 33	<p>Tout projet de construction ou d'aménagement sera soumis à la "Commission des monuments et des sites" de Coppet, ou à une autre commission ad hoc nommée par la Municipalité, pour examen et préavis.</p>
Dérogations	art. 34	<p>Les dérogations sont autorisées dans les limites de l'art. 85 LATC.</p>
Prescriptions complémentaires	art. 35	<p>Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions, son règlement d'application, ainsi que le Règlement communal sur le Plan général d'affectation sont applicables.</p> <p>Sont réservées en outre les dispositions des droits cantonal et fédéral en la matière, ainsi que les règlements particuliers de la commune.</p>
Entrée en vigueur	art. 36	<p>Le Département compétent fixe l'entrée en vigueur du PQ "Chemin des Jardins".</p> <p>Celui-ci abroge dans son périmètre les dispositions du Plan général d'affectation ainsi que celles de son règlement qui lui sont contraires.</p>

Données foncières

N° parcelle	Nom	Surface dans le PQ
100	Antonietti Aquilina	772 m ²
101	Bertoncini Bernard	170 m ²
102	Bertoncini Spahni Christine	416 m ²
103	Righetti Nicole	120 m ²
104	Amulf Eric et Janine	945 m ²
105	Société Immobilière de Mon Repos	356 m ²
106	Duvillard Esther	276 m ²
107	Bory Magnenat Christine	112 m ²
108	Ménager Frédéric	177 m ²
109	French Bernard, Rita	374 m ²
110	French Bernard, Rita	83 m ²
111	Kundig François, Georgine, Philippa	748 m ²
112	Duvillard Esther	1201 m ²
422	Munier Margrith	112 m ²
447	Antonietti Aquilina	167 m ²
646	Bertoncini Gabriela, Jacques	181 m ²
	total	6210 m ²