

COMMUNE DE COPPET

PLAN DE QUARTIER "LES TOISES"

REGLEMENT

Approuvé par la Municipalité
le 13.04.87

Le syndic : Le secrétaire :



Soumis à l'enquête publique
du 1er au 30.05.87

I'attestent
au nom de la Municipalité :



Adopté par le Conseil Communal
dans sa séance
du 14.12.87

Le Président : Le secrétaire :



Approuvé par le Conseil d'Etat
du Canton de Vaud
Lausanne, le - 6 MAI 1988

Le Président : Le Chancelier :



COMMUNE DE COPPET
PLAN DE QUARTIER "LES TOISES"
REGLEMENT

CHAPITRE 1

GENERALITES

But du plan de quartier Art. 1.1.

Le plan de quartier "Les Toises" est destiné à la réalisation, par la commune de Coppet ou sous son égide, d'un ensemble construit regroupant des logements à caractère social et des locaux pouvant recevoir des activités compatibles avec l'habitat. La commune entend ainsi contribuer à la diversification de l'habitat et à l'implantation d'emplois sur son territoire.

Le plan et son règlement ont pour but d'assurer le voisinage sans nuisances des affectations prévues, l'adaptation des bâtiments aux caractéristiques et aux contraintes du site, ainsi que leur cohérence architecturale.

Principes

Art. 1.2.

L'intégration des éléments du programme dans le site est assurée par les principes suivants :

- a) Locaux d'activités conçus et implantés de manière à faire écran au bruit du chemin de fer.
- b) Bâtiments d'habitation perpendiculaires à la voie ferrée avec une orientation nord-sud faisant face, au sud, à la lisière de la forêt.
- c) Liaisons piétonnes en partie intégrées aux bâtiments et favorisant la communication entre la zone d'habitation et les activités.
- d) Système d'accès automobiles restreignant les nuisances pour la zone d'habitation et le voisinage.
- e) Réaménagement des jardins familiaux occupant le terrain.
- f) Architecture adaptée aux contraintes de site et significative des éléments du programme.

Périmètre

Art. 1.3.

Le plan de quartier est délimité par le périmètre traitillé noir (---) figurant sur le plan dressé à l'échelle 1 : 500.

Objet du règlement**Art. 1.4.**

Le présent règlement fixe les dispositions destinées à assurer l'aménagement des parcelles dans le périmètre général du plan de quartier.

Sauf mention expresse, les prescriptions du plan et du règlement sont impératives, de même que les coupes-types, qui en sont partie intégrante. Le plan d'illustration annexé est indicatif.

CHAPITRE 2**AFFECTATION DES BATIMENTS**

Habitation**Art. 2.1.**

Les périmètres de construction A et B figurant sur le plan sont destinés à des logements familiaux de type collectif, ainsi qu'à des studios.

Activités**Art. 2.2.**

Le périmètre de construction C est destiné à des activités artisanales ou administratives ne causant pas de nuisances pour l'habitat, ainsi qu'à un équipement communal (p. ex. jardin d'enfants). Le choix de ces activités fera dans chaque cas l'objet d'une décision de la Municipalité.

Le périmètre comporte une zone indicative où pourront être établis des équipements et services communs aux activités et à l'habitation.

CHAPITRE 3**CONSTRUCTIONS**

Implantation**Art. 3.1.**

Les constructions se situeront obligatoirement à l'intérieur des périmètres qui leur sont assignés.

Les articles 3.4 et 5.5 sont réservés.

Orientation**Art. 3.2.**

Les orientations des façades principales des constructions devront être parallèles à celles des périmètres d'implantation.

Volumétrie**Art. 3.3.**

A l'intérieur de chacun des périmètres A et B seront implantés deux bâtiments contigus, respectivement A1 et A2, B1 et B2, disposant chacun d'une cage d'escalier indépendante.

Le périmètre C comportera deux corps de bâtiments principaux dont la liaison construite, formant communication avec les bâtiments d'habitation, sera marquée par des décrochements de façade; le plan d'illustration en fournit un exemple indicatif. Du côté ouest sera aménagé un retrait de façade d'au moins 15.0 m. de long et 5.0 m. de profond, comme l'indique le plan d'illustration; sa position exacte sera fixée dans le projet d'exécution.

Surfaces constructibles Art. 3.4.

Les surfaces brutes de plancher autorisées sont définies pour chaque périmètre.

Elles sont calculées selon les prescriptions du règlement communal, art. 74, avec les précisions suivantes :

- Dans les bâtiments d'habitation (périmètre A et B), le rez inférieur est compté sur une profondeur maximum de 10 m.
- Le bâtiment d'activités (périmètre C) ne comporte qu'un étage; le rez inférieur émergeant du sol n'est pas considéré comme un étage, sous réserve de l'art. 3.8.

Au surplus, les dispositions de la norme SIA 416 sont applicables.

Balcons et avant-corps Art. 3.5.

Les façades sud des bâtiments d'habitation comprendront sur toute leur largeur des loggias d'une profondeur minimum de 1.80 m. Ces loggias doivent être comprises à l'intérieur des périmètres d'implantation. Elles pourront être partiellement fermées (jardin d'hiver, etc.).

Sur les autres façades, des avant-corps sont autorisés à l'extérieur des périmètres d'implantation à condition que leur saillie n'excède pas 1.20 m. et que leur longueur additionnée ne dépasse pas le tiers de celle de chaque façade. Ces avant-corps peuvent occuper toute la hauteur de la façade et être construits en structure métallique (saillie des cages d'ascenseur).

Au 2^e étage des bâtiments A2 et B1, un encorbellement d'une profondeur maximum de 2.40 m. est autorisé, sur toute la largeur des bâtiments.

Façades**Art. 3.6.**

La conception des façades répondra aux exigences de l'économie thermique et de la protection contre le bruit.

Les éléments de structure et les revêtements en métal sont autorisés.

Hauteur des constructions**Art. 3.7.**

Le plan fixe le niveau maximum des constructions à l'intérieur de chaque périmètre. Ce niveau s'applique à la ligne de rive des toitures. Des superstructures dépassant ce niveau de 2.00 m au maximum sont autorisées (verrières, etc.), à condition que leur superficie n'excède pas le cinquième de celle du plan de la toiture.

Ces prescriptions, ainsi que celles réglant les niveaux du terrain aménagé par rapport aux rez-de-chaussée, sont précisées dans les coupes-types faisant partie du présent règlement.

Nombre de niveaux**Art. 3.8.**

Comme l'indiquent les coupes-types, les bâtiments d'habitation comporteront trois niveaux et demi, c'est-à-dire deux étages sur rez-de-chaussée et un rez inférieur semi-enterré avec orientation au sud.

Le bâtiment d'activités ne comporte qu'un niveau en rez-de-chaussée. Les deux niveaux inférieurs sont affectés au stationnement et aux installations. Toutefois, le rez inférieur en tête sud pourra être affecté à des activités sur une profondeur maximum de 10 m.

Toitures**Art. 3.9.**

Les toitures seront plates ou à faible pente, c'est-à-dire n'excédant pas 10 %. Les couvertures métalliques sont autorisées pour respecter l'unité de matériaux avec les façades.

Constructions basses**Art. 3.10.**

A l'intérieur des zones définies par le plan, la construction de couverts servant de liaison entre les bâtiments est autorisée à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3.50 m. par rapport au terrain aménagé.

CHAPITRE 4

ACCES ET STATIONNEMENT

Accès principaux

Art. 4.1.

Les accès au plan de quartier sont différenciés, de manière à limiter les nuisances par rapport à la zone d'habitation et aux villas voisines.

L'accès principal des véhicules se fera par le chemin du Signal.

Un accès secondaire est prévu par le chemin débouchant sur la route de Tannay. Il sera réservé aux piétons et deux-roues mais pourra être utilisé occasionnellement par des véhicules de service.

Desserte interne

Art. 4.2.

Les voies de desserte interne sont indiquées sur le plan. Elles comportent deux parties :

- une partie ouverte en permanence aux véhicules depuis l'accès du chemin du Signal jusqu'à la place de stationnement, où un rebroussement sera rendu possible;
- une partie pouvant être ouverte occasionnellement aux véhicules de service, le long des bâtiments d'habitation.

Stationnement

Art. 4.3.

Il sera prévu au moins :

- deux places de stationnement par appartement (une place par studio)
- une place pour chaque tranche de 25 m² de locaux professionnels (surface utile)

Les deux-tiers au moins de ces places seront aménagées dans le garage prévu aux niveaux inférieurs du bâtiment d'activités. L'accès à ce garage sera combiné avec l'accès de livraisons et de services au bâtiment d'activités et se fera par une rampe implantée en tête nord du bâtiment.

Cheminements piétons

Art. 4.4.

Le réseau de cheminements figurant sur le plan est destiné à assurer une liaison continue entre les deux accès au plan de quartier et les éléments du programme, locaux artisanaux et bâtiments d'habitation.

Les cheminements principaux seront intégrés aux constructions. Ils seront complétés par des cheminements extérieurs accessibles en permanence

CHAPITRE 5

ESPACES LIBRES

Principes

Art. 5.1.

Outre les accès déjà cités, les aménagements extérieurs seront différenciés en cinq catégories :

- les places publiques
- la zone verte collective, comportant une partie privative attachée aux logements
- les jardins familiaux
- la zone d'arborisation
- la zone forestière

Places publiques

Art. 5.2.

Les places publiques désignées comme telles sur le plan sont conçues comme lieux de rencontre et places de jeux. Elles pourront recevoir des installations à ces usages. Des structures liées aux bâtiments sur toute la hauteur de ceux-ci peuvent y être érigées (voir plan d'illustration et coupe-types).

Zone verte collective

Art. 5.3.

La zone de verdure située entre la façade sud des bâtiments d'habitation et la forêt est destinée à un usage collectif et doit être aménagée et entretenue comme telle.

Une utilisation privée est autorisée sur une bande de 5.0 m. de profondeur au maximum attenante aux logements du rez inférieur. Cette bande ne pourra pas être clôturée; des séparations basses (végétation, murets) entre logements sont autorisées. Les murets ne peuvent pas être autorisés à moins de 10 m. de la lisière.

Jardins familiaux

Art. 5.4.

La zone indiquée à cet effet sur le plan est destinée à des jardins familiaux. Les cabanes à outils individuelles sont interdites. Elles seront construites collectivement sur les emplacements prévus dans le plan. Leur hauteur est limitée à 2.50 sur toiture, par rapport au terrain aménagé en aval.

Zone d'arborisation

Art. 5.5.

Les zones mentionnées comme telles sur le plan seront plantées, dans le but de former des écrans visuels avec les parcelles voisines. Les essences devront être choisies de manière à ce que la taille des arbres adultes ne porte pas préjudice aux voisins par des ombres portées excessives.

Zone forestière**Art. 5.6.**

La zone de forêt est soumise à la législation cantonale et fédérale en la matière. Aucune construction n'y est autorisée, ni à moins de 10 m. de la lisière.

Arborisation**Art. 5.7.**

Les trois noyers existants dans la partie nord du terrain seront conservés dans toute la mesure du possible. En cas d'abattage, ils seront remplacés.

Les plantations nouvelles indiquées sur le plan figurent à titre indicatif.

Places de jeux**Art. 5.8.**

Les places de jeux pour enfants auront une superficie totale d'au moins 25 m² par 100 m² de surface brute de plancher destiné à l'habitation. Elles seront différenciées et pourront être aménagées sur la place publique ou dans la zone verte collective.

CHAPITRE 6**PROTECTION CONTRE LE BRUIT**

Généralités**Art. 6.1.**

Des mesures seront prises dans le projet d'exécution pour ramener le niveau de bruit atteignant les logements aux valeurs limites fixées par les ordonnances d'application de la loi fédérale sur la protection de l'environnement. Ces mesures touchent les dispositions constructives et les aménagements extérieurs. Elles seront précisées dans le cadre du projet d'exécution.

Mur anti-bruit**Art. 6.2.**

Pour compléter l'écran acoustique constitué par le bâtiment d'activités, un mur anti-bruit sera construit à l'emplacement indiqué sur le plan. La hauteur de ce mur et son revêtement côté voie ferrée seront définis par une étude acoustique complémentaire. Son traitement architectural fera l'objet d'un soin particulier.

**Dispositions
constructives**

Art. 6.3.

Des dispositions architecturales seront prises pour assurer le confort requis des logements :

- sauf aux rez inférieur et supérieur, ainsi que pour les studios, les logements seront conçus de manière à ce que les chambres à coucher soient situées en façade nord des bâtiments;
- les façades sud seront dotées de vitrages fournissant l'isolation acoustique nécessaire, en complément des mesures de protection extérieure.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS FINALES

Règlement communal

Art. 7.1.

Les dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions en vigueur sont applicables dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions particulières du présent règlement.

Dérogations

Art. 7.2.

La Municipalité est compétente pour autoriser de petites modifications et interprétations du présent règlement, pour autant que ces dernières ne remettent pas en question les droits des tiers et qu'elles respectent les objectifs et principes d'aménagement du plan.

**Etapes de
réalisation**

Art. 7.3.

En principe, le plan de quartier sera réalisé en une seule étape de construction, afin de ménager d'emblée les conditions d'accès et de stationnement.

Toutefois, le périmètre B pourra être construit dans une deuxième étape, à condition que ce soit d'un seul tenant et que le chantier ne perturbe pas la partie déjà réalisée.

Droits réels et autres
droits sur les proprié-
tés

Art. 7.4.

La réalisation du plan de quartier nécessitera l'aménagement des droits réels et autres droits sur les propriétés comprises dans le périmètre du présent plan.

L'incorporation de la parcelle 183 au plan de quartier fera l'objet d'une convention entre son propriétaire et la commune.

Le système des accès sera assuré par des servitudes adéquates et par l'adaptation des servitudes existantes.

Les conditions de la réservation d'emprise nécessaire à la construction d'une troisième voie ferrée seront réglées par une convention entre la commune et les CFF.

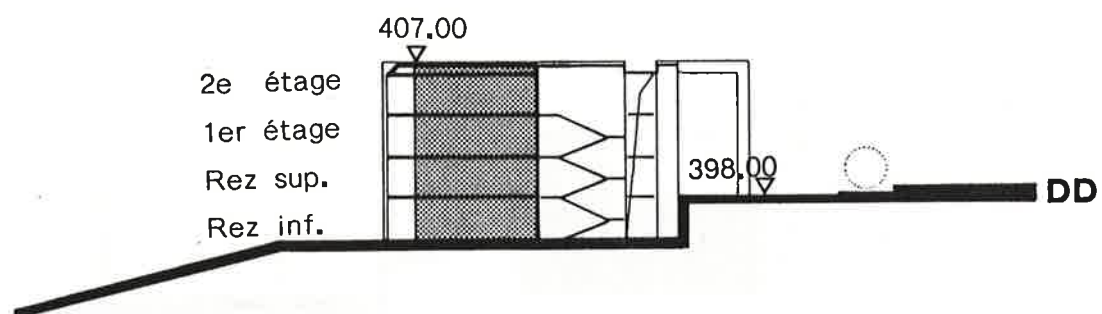
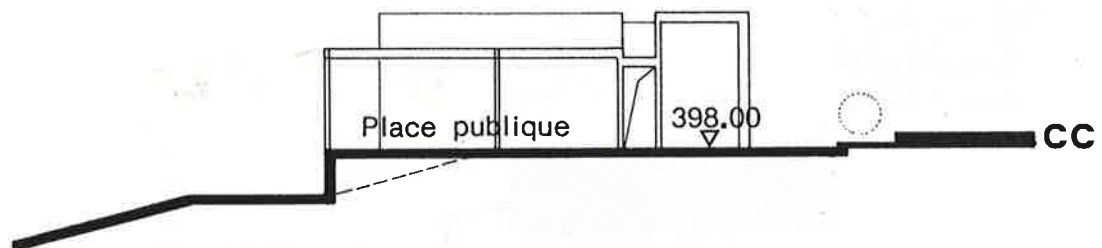
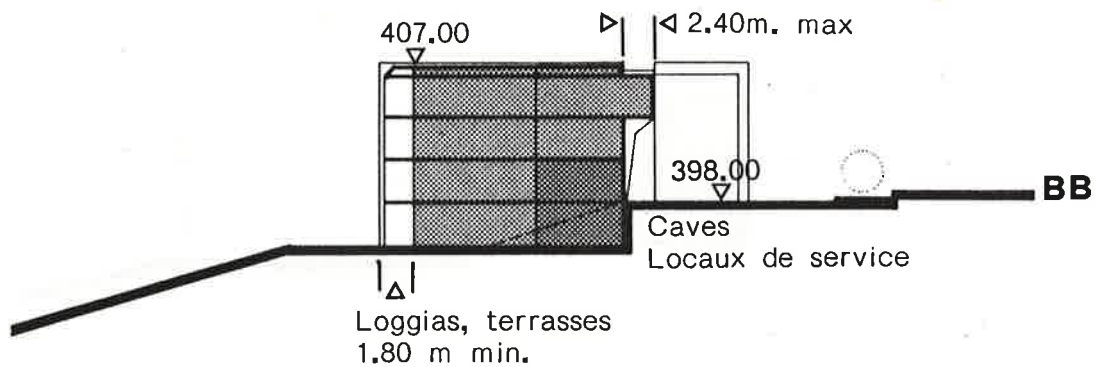
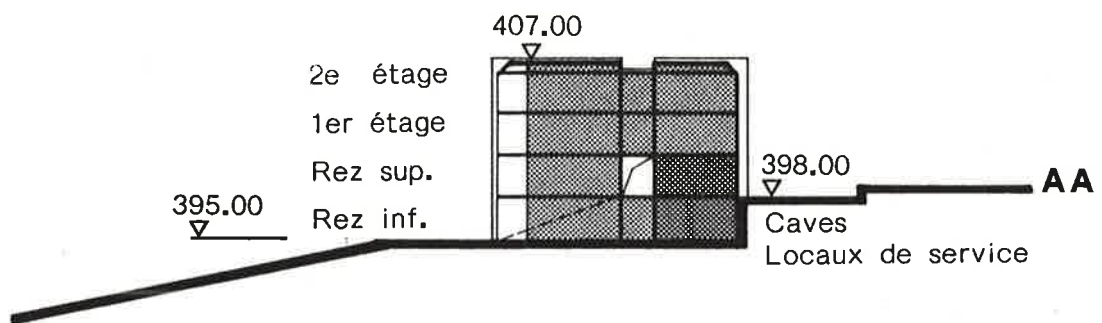
Entrée en vigueur

Art. 7.5.

Le plan de quartier et son règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Conseil d'Etat.

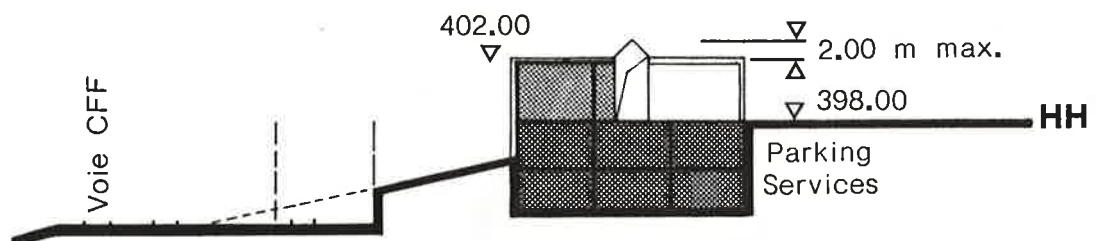
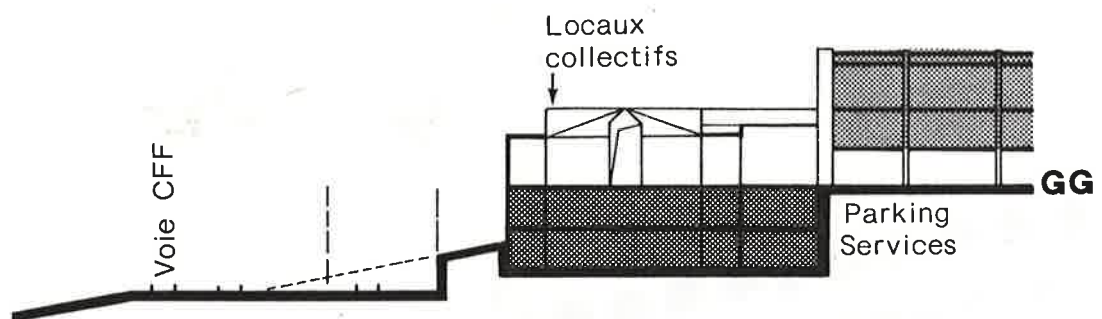
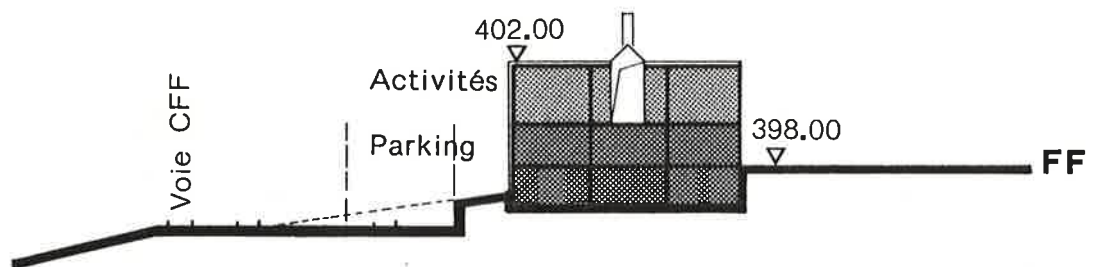
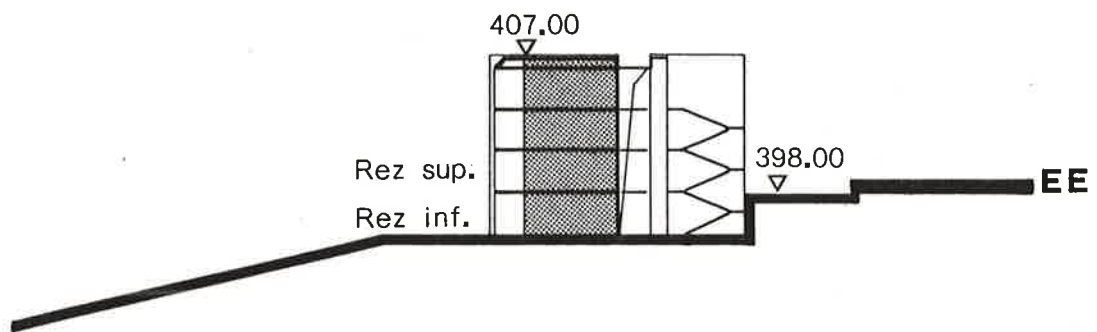
COUPES-TYPES

1:500



COUPES-TYPES

1: 500



PLAN D'ILLUSTRATION

