



**PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
"LA FALAISE I"**
ECHELLE 1/500

- LEGENDE**
- périmètre du plan
 - limite des constructions légale (ou sur les routes)
 - limite des constructions nouvelles
 - limite des constructions à radier
- domaine bâti:**
- constructions existantes
 - périmètre d'implantation des constructions principales
 - périmètre d'implantation des constructions secondaires / au bord du lac
 - 1'445 surface de plancher maximum autorisée
 - R+1+C nombre maximum de niveaux autorisés
 - ② nombre maximum de constructions autorisées
- espaces extérieurs :**
- espace de prolongement du logement
 - périmètre d'implantation des aménagements paysagers construits
 - limite supérieure // inférieure du talus (falaise)
 - arborisation existante (selon relevé-observation, mai 2000)
 - masse arborisée
 - haie existante
 - grève
- accès et dévestitures :**
- dévestiture existante / à créer
 - espace public à aménager
 - accès
 - promenade publique
 - servitude publique existante

27.09.06
J.P. ORTIS, architecte SIA, AGA, urbaniste FUS Avenue Industrielle 14 1227 Carouge Tél. 022/801 70 65 fax. 022/301 70 67 j.p.ortis@ortis.ch

Adopté par la Municipalité
le 21.11.06

Soumis à l'enquête publique
du 01.12.06 au 10.01.07

Adopté par le Conseil communal
le 27.09.07

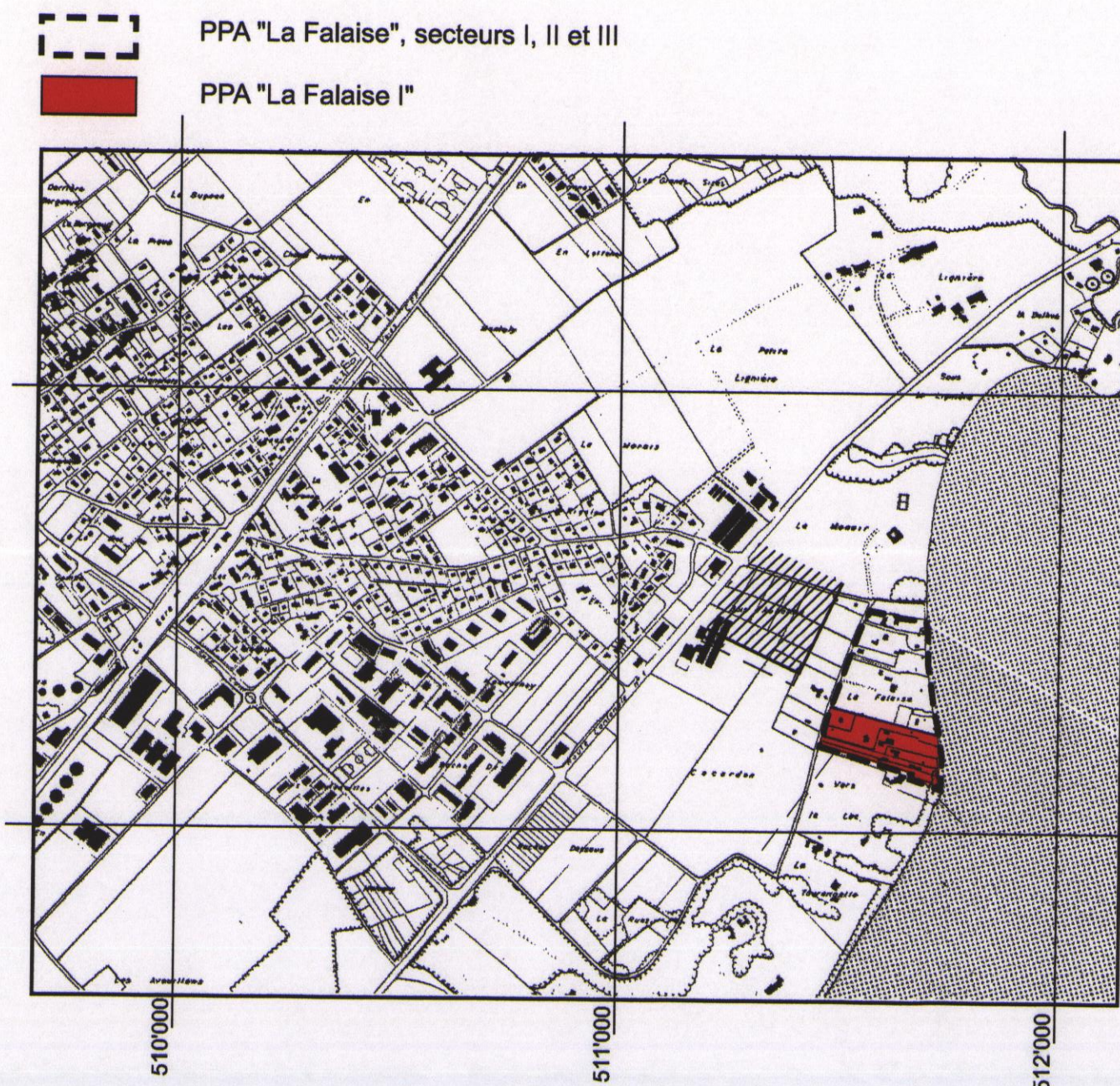
Approuvé préalablement par le
département compétent
le 9 OCT. 2013

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

Mis en vigueur
le 28 NOV. 2016

Plan de base établi à partir de données cadastrales du 16.08.2006 fournies par Bovard et Nickl SA, géomètre officiel à Nyon
Bureau d'Etude Bovard & Nickl SA Rue de St-Croix 23 1200 Nyon Tél. 022/361 17 42 fax. 022/362 03 70

Authentifié par Monsieur Etienne Bovard, géomètre officiel, le 7 novembre 2007



parcelle	propriétaire	surface parcelle
927	M. Jean-Pierre BENOIT	3'688
928	M. Peter BEMBERG	3'099
929	SA RIVE FLEURIE	1'650
930	M. Bénédicte PICTET	6'416
931	LACIMMO SA	7'870
932	M. Daniel et Mme Josée REZZONICO	2'434

- REglement**
- CHAPITRE I**
Préambule
Le plan partiel d'affectation a pour objectif de définir les modalités de réalisation des droits à bâtir au feu-dit « La Falaise » et ce aux conditions suivantes :
- respect et mise en valeur de la structure paysagère du secteur considéré ;
 - mise en place d'un système de desserte cohérent ;
 - création d'un passage public le long des rives du lac.
- Art. 1 Définition**
Le périmètre du plan partiel d'affectation « La Falaise I » est défini en plan. Il comprend :
- les constructions existantes ;
 - les nouvelles constructions principales ;
 - les constructions secondaires ;
 - les aménagements paysagers construits ;
 - l'espace de prolongement du logement ;
 - l'aire de dévestiture.
- CHAPITRE II**
Art. 2 Principe
Les équipements privés nécessaires pour les nouvelles constructions devront être soumis à l'approbation de la municipalité qui coordonnera l'équipe de ces équipements avec les équipements publics.
- Art. 3 Degré de sensibilité**
En application de l'article 44 de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, le degré de sensibilité est attribué à l'ensemble du plan.
- CHAPITRE III**
Constructions existantes
Art. 4 Destination
Les constructions existantes sont destinées à l'habitation. Les activités de service, non gênantes pour le voisinage, sont autorisées.
- Art. 5 Implantation**
Les périmètres d'implantation pour les constructions existantes sont définis en plan.
Dans ces périmètres, les constructions existantes pourront être transformées, agrandies, démolies et reconstruites et ce jusqu'à concurrence de la surface brute de plancher utile, définie selon les normes ORL-EFF, indiquées pour chaque périmètre d'implantation.
Le nombre maximum de niveaux est défini pour chaque périmètre (C = combles + A = attique).
- Art. 6 Petites dépendances**
Les dépendances existantes cadastrées, telles que garages, hangars à bateaux, dépôts, pavillons, etc. peuvent être entretenues et maintenues. Des transformations ou agrandissements de moindre importance peuvent être autorisés pour autant que l'affectation n'en soit pas modifiée.
L'habitation permanente n'y est pas autorisée.
- CHAPITRE IV**
Nouvelles constructions principales
Art. 7 Destination
Les constructions sont destinées à l'habitation. Les activités de service, non gênantes pour le voisinage, y sont autorisées.
- Art. 8 Implantation**
Les constructions seront implantées à l'intérieur des périmètres d'implantation définis en plan.
- Art. 9 Surface de plancher**
La surface brute de plancher utile maximum autorisée, définie selon les normes ORL-EFF, est fixée pour chaque périmètre.
- Art. 10 Ordre des constructions**
A l'intérieur des périmètres d'implantation, l'ordre confiné est autorisé. Le nombre de constructions autorisées par périmètre est défini en plan.
En cas d'interférence de forme confiné, la distance entre bâtiments est de 6 mètres au minimum. Les dispositions légales et réglementaires concernant la délimitation incendie sont applicables.
- Art. 11 Nombre de niveaux**
Le nombre maximum de niveaux autorisés est défini à l'intérieur de chaque périmètre.
Les combles ou attiques sont habitables.
- Art. 12 Toitures**
Les toitures à pans inclinés auront une pente comprise entre 50% et 90%.
Les toitures plates sont autorisées. Dans ce cas, la surface de l'attique ne dépassera pas le 50% de la surface au sol.
- Art. 13 Parkings souterrains**
La construction de parkings souterrains est autorisée en relation avec l'habitation. Ils doivent être entièrement enterrés. Ils peuvent être partiellement implantés à l'intérieur du périmètre.
- CHAPITRE V**
Dépendances, constructions secondaires
Art. 14 Dépendances
Pour la construction des dépendances au sens de l'article 39 RATC, l'article 69 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions est applicable.
- Art. 15 Constructions secondaires**
Sur certaines parcelles, des périmètres d'implantation de constructions secondaires sont indiqués en plan ; ils permettent des constructions dont la surface est plus importante que celle définie à l'article 14 mais ayant la même destination.
- CHAPITRE VI**
Aménagements paysagers construits
Art. 16 Destination
Ce périmètre est destiné aux aménagements paysagers construits ayant un impact particulier sur le paysage tels, qu'entre autres, piscine extérieure.
- CHAPITRE VII**
Espace de prolongement du logement
Art. 17 Destination
L'espace de prolongement du logement est inconstructible. Seuls sont autorisés les aménagements suivants :
- les dépendances de peu d'importance, telles que définies à l'article 39 RATC ;
 - les aménagements paysagers, murets, pergolas, etc. de moindre importance, reste réservé l'article 16 ;
 - les dévestitures ;
 - les cheminements piétonniers publics ;
 - les constructions d'utilité publique telles que stations de pompage, installations pour le traitement et le transport des eaux usées, etc.
- La construction de piscines est autorisée aux conditions de l'article 72 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (PE). La municipalité peut autoriser la construction d'une piscine commune entre propriétaires. Dans ce cas, cette piscine est autorisée sur la ou les limites de propriété. L'article 16 reste réservé.
- Art. 18 Arborisation**
L'arborisation existante figurée sur le plan est indicative. Elle est protégée par la loi sur la protection de la nature (art. 18 b), la loi sur la faune (art. 22) et le plan communal des arbres (dép. 150 et 159). Elle doit être maintenue dans sa surface.
La falaise sera maintenue et/ou réaménagée dans sa topographie originale. La structure étagée des cordons boisés sera impérativement préservée. Après toute construction ou aménagement, lors du remplacement des arbres, la préférence sera donnée à des essences indigènes et en station.
- CHAPITRE VIII**
Aire de dévestiture
Art. 19 Destination
Ces surfaces comprennent :
- les accès routiers ;
 - les cheminements piétonniers publics ;
 - les espaces publics à aménager.
- Ces équipements figurent en plan à titre indicatif.
- Art. 20 Promenade publique**
L'unique objectif de ce cheminement piétonnier est de permettre au public de parcourir librement les rives du lac. Sur toute la longueur du parcours, aucun obstacle pouvant empêcher ce passage ne peut être érigé ou maintenu. Les priorités permettront la réalisation technique de cet aménagement.
Dans toute la mesure du possible, le revêtement du cheminement sera en terre, mais plutôt gravillé ou en terrain naturel. La mise en place de toute passerelle devra impérativement s'accompagner de la plantation d'une haie d'arbustes indigènes, afin de la masquer. Les aménagements à créer se feront également avec des essences indigènes.
- Art. 21 Espace public à aménager**
Le surface à aménager constitue un élargissement modeste de la promenade publique du bord du lac ; elle est destinée à la création d'une petite place accessible au public.
- CHAPITRE IX**
Prescriptions complémentaires
Art. 22 Pour tous les points qui ne sont pas expressément prévus dans le présent règlement, les dispositions de la LATC et du RPE communal demeurent applicables.