

**COMMUNE DE MONNAZ**

**PLAN DE QUARTIER "EN TORMAFOU"**

**OBJECTIFS DU PLAN  
REGLEMENT SPECIAL**

## COMMUNE DE MONNAZ

### PLAN DE QUARTIER "EN TORNAFOU"

#### OBJECTIFS DU PLAN

Périmètre général : réunion des parcelles N° 19, 20, 239  
du plan de fractionnement du 26.01.1990 établi par le  
Bureau A. Gueissaz & B. Biner, géomètres officiels à  
Morges

Propriétaires: OERNMARK-OBEREGGER Anna  
ROCHAT Auguste  
GUILLEMIN Edith et André, promis vendu à :  
OERNMARK-OBEREGGER Anna

Ce périmètre est limité:

- au Nord, par rue du Village, autrefois Route cantonale.
- à l'Est, par le chemin public "En Château-Neuf".
- au Sud, par un chemin privé.
- à l'Ouest, par la limite Est de la parcelle N° 18 de M. Auguste Rochat.

#### PREAMBULE :

- Ce plan de quartier a été réalisé à l'initiative de la Municipalité, décision municipale du 6.06.1988.
- Le périmètre concerné est actuellement colloqué en zone du Village, selon plan des zones adopté par le Conseil général le 15.06.1981.
- Cette décision découle de l'état initial du parcellaire à l'intérieur du périmètre concerné, rendant toutes constructions problématiques quant à leurs formes et à leurs implantations.
- La Municipalité souhaite obtenir des implantations de bâtiments conformes à l'esprit du Village, favorisant l'ordre contigu, tout en valorisant l'entrée Sud du Village.

- Ce plan de quartier est conforme à l'esprit du schéma directeur général d'aménagement du Village, discuté avec le Service de l'Aménagement du Territoire.
- Il doit optimaliser l'utilisation de ce terrain exceptionnel, en préservant la vue et l'ensoleillement pour les nouveaux occupants.
- L'implantation prévoit des espaces entre les bâtiments, de manière à sauvegarder des dégagements de vues aux usagers des chemins publics.

#### **TOPOGRAPHIE :**

Le terrain compris dans le périmètre concerné, d'une surface totale de 2'767 m<sup>2</sup>, présente une dénivellation en direction Sud-Ouest. L'entier de ce terrain est orienté en direction du Château de Vufflens, visible au-delà du ravin de la Morge, à une distance d'environ 500 mètres.

La parcelle sise en aval de ce terrain est située dans la zone agricole, plantée en vigne.

#### **IMPLANTATION :**

Le plan de quartier est caractérisé par cinq bâtiments A, B, B', C, D ; seul le bâtiment A est construit en ordre non contigu.

L'implantation des bâtiments est limitée par un périmètre d'implantation, le nombre des étages est limité à 1 étage sur rez-de-chaussée plus combles et surcombles, conformément aux dispositions actuelles du R.P.E. de la Commune.

En complément du R.P.E., le plan de quartier autorise l'utilisation des surcombles, selon Règlement spécial.

#### **DESTINATION :**

Ces bâtiments sont destinés essentiellement à l'habitation et le rez-de-chaussée pourrait être occupé, cas échéant, par du tertiaire non bruyant et non polluant. Attribution du degré de sensibilité 2, selon O.P.B.

Les places de parc sont prévues à raison de 1,5 place de parc par logement ou par 50 m<sup>2</sup> de surface destinée au secteur tertiaire.

### **TRAITEMENT ARCHITECTURAL :**

Le Règlement spécial prévoit l'utilisation de matériaux traditionnels avec couverture en tuiles.

### **ESPACES EXTERIEURS :**

L'implantation des bâtiments, en bordure des voies publiques, permet la création d'un vaste espace de verdure en faveur des occupants des immeubles ainsi que la réglementation des espaces "vues".

### **ETAPES :**

Les propriétaires des terrains prévoient la réalisation de ce plan de quartier selon les étapes suivantes :

- Immeubles B, B', C, D : en première étape
- Immeuble A : en seconde étape

La Municipalité souhaite légaliser ce plan dans les délais les plus courts. Aucun permis de construire ne sera délivré dans ce périmètre avant l'entrée en vigueur du plan de quartier.

### **CIRCULATION :**

Le plan de quartier prévoit une circulation piétonne à réaliser par les promoteurs le long des cheminements publics.

L'accès des véhicules au parking souterrain emprunte une partie du chemin privé au Sud du périmètre et devra faire l'objet d'un droit de passage et convention d'usage.

### **EQUIPEMENTS :**

La parcelle est équipée, en bordure du périmètre, de collecteurs E.C. et E.U., ainsi que des conduites d'eau potable, électricité et téléphone.

## COMMUNE DE MONNAZ

### PLAN DE QUARTIER "EN TORMAFOU"

#### REGLEMENT SPECIAL

##### REGLEMENT :

- article 1  
**but** : le présent Règlement fixe les règles destinées à assurer un aménagement rationnel dans le périmètre du plan de quartier.
- article 2  
**destination** : ce plan de quartier est destiné d'une part à l'habitation et d'autre part à l'usage tertiaire, dans la mesure où ces activités n'entraînent pas d'inconvénients pour le voisinage (bruit, odeurs, etc.).  
En application de l'art. 44 de l'Ordonnance de Protection contre le Bruit du 15.12.1986, le **degré de sensibilité 2** est attribué à cette zone.
- article 3  
**nombre de niveaux** : le nombre de niveaux est limité à 2, sous la sablière, rez-de-chaussée compris.  
Les combles peuvent être habitables.  
Cependant, en plus des combles, le vide de la toiture peut être utilisé partiellement en surface de plancher habitable. Cette surface ne peut excéder le tiers de la surface de plancher de l'appartement aménagé dans les combles, dont elle doit être le prolongement.  
Ces surfaces seront éclairées et ventilées par des ouvertures comprises à l'art. 10 a) et leur largeur additionnée ne pourra dépasser le 25 % de la longueur de la toiture, mesurée au faîte.
- article 4  
**surface construite** : le coefficient d'occupation au sol (COS) et le coefficient d'utilisation (CUS) calculé selon la norme ORL 514'420 ne dépasseront pas respectivement 0.35 et 0.94 pour les immeubles B, B', C et D et 0.35 et 0.84 pour l'immeuble A.
- article 5  
**hauteur des façades** : les bâtiments A, B, B', C et D doivent s'inscrire dans les gabarits fixés par les coupes.
- article 6  
**implantation** : à l'intérieur du périmètre, l'article 72 de la LCR n'est pas applicable et l'implantation est déterminée par ledit périmètre.
- article 7  
**toiture** : les toitures sont à 2 pans; l'orientation des faîtes ainsi que les pentes sont mentionnées sur le plan spécial.  
Les toits à pans inversés et les toits asymétriques, ainsi que les toits plats sont interdits.

La pente des toitures ne sera pas inférieure à 31° ou 60 %, ni supérieure à 40° ou 84%.

La pente des deux pans est identique.

Les toitures seront recouvertes de tuiles plates en terre cuite, naturelles, ou anciennes ; tout autre mode de couverture est interdit.

Exceptionnellement, la Municipalité peut accorder des dérogations mineures pour des couvertures et des pentes différentes, pour autant qu'elles ne concernent pas la toiture principale (lucarnes recouvertes de cuivre par exemple) et que le site ne soit pas compromis.

- article 8

**avants-toits** : la création d'avants-toits d'une largeur minimum de 60 cm est obligatoire sur les façades longitudinales principales et de 30 cm. sur les murs pignons.

- article 9

**superstructures** : à l'exception des cheminées ou canaux de ventilation, les superstructures techniques doivent être obligatoirement inscrites dans la toiture, de même que les antennes TV.

La Municipalité peut accorder des dérogations en faveur d'antennes collectives non paraboliques.

- article 10

**ouvertures en toiture :**

a) **tabatières, fenêtres incorporées** : La Municipalité autorise la création de tabatières ou fenêtres incorporées pour autant qu'elles soient isolées les unes des autres et présentent la forme d'un rectangle vertical.

L'ouverture de fenêtres incorporées est autorisée aux conditions suivantes :

- Ouvertures parallèles aux pans de la toiture
- Saillies maximum de 15 cm
- Dimensions maximum 115/160

b) **lucarnes** : l'ouverture des lucarnes d'une largeur maxima hors tout de 150 cm. et d'une hauteur de jour maxima de 150 cm. est autorisée.

La largeur additionnée des lucarnes et autres ouvertures ne peut dépasser le 35 % de la longueur du faîtage.

La distance minima entre deux lucarnes est de 1.00 m.; cependant la Municipalité peut accorder des dérogations notamment pour des projets comportant des lucarnes entièrement ou partiellement vitrées pour autant que celles-ci soient d'un gabarit sensiblement inférieur aux dimensions prévues dans le présent règlement.

Les lucarnes peuvent être situées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, sans interruption de l'avant-toit.

Les revêtements des joues et faces seront traités en harmonie avec les toitures.

La toiture des lucarnes est à deux pans.

c) **éclairage des combles** : dans le cas où les combles sont habitables, l'éclairage est assuré par des ouvertures en façade pignon et accessoirement par des ouvertures en toiture.

d) **terrasses intégrées** : des ouvertures en toiture donnant accès à des terrasses intégrées dans les pans SUD et OUEST des toitures auront une longueur maxima de 2.60 mètres. Le traitement serait alors assimilé à l'art. 10 b) ci-dessus.

- article 11  
**marquises, balcons, saillies :**
  - a) la création de marquises de petites dimensions est autorisée pour autant qu'elles s'intègrent correctement à l'architecture du bâtiment et soient comprises dans le périmètre d'implantation.
  - b) les balcons d'une largeur maximum de 2.00 m. sont autorisés dans le périmètre d'évolution; ils seront intégrés à la façade sur 2 côtés au minimum ou rattachés aux avant-toits.  
En cas de superposition de balcon sur plusieurs étages, le balcon situé dans les combles devra être recouvert par un mouvement de toiture à 2 pans.  
Les balcons en saillie donnant essentiellement sur les murs pignons sont interdits.
  - c) saillies : la création d'auriels est autorisée dans le périmètre d'évolution.
- article 12  
**ouvertures, fenêtres - portes-fenêtres** : celles-ci seront équipées de volets mais dans les limites des art. 85 de la L.C.A.T, la Municipalité peut accorder des dérogations à l'art. 19 du R.P.E actuellement en vigueur, ceci afin de tenir compte du caractère architectural du projet.
- article 13  
**places de parc** : à raison de 1,5 place par logement ou par 50 m<sup>2</sup> de surface destinée au secteur tertiaire.
- article 14  
**Le parking souterrain** sera commun aux immeuble A, B, B', C et D ; il pourra être réalisé en 2 étapes mais simultanément avec les logements. Les accès et servitudes de passage devront faire l'objet de conventions et règlements entre et à charge des maîtres d'ouvrages.
- article 15  
Une attention particulière devra être apportée au traitement architectural de l'ouverture sous le Bâtiment B' de manière à mettre en valeur la vue sur le Château de Vufflens, qui devra être en tout temps maintenue.
- article 16  
**Plantations, arborisations** : Afin de préserver les vues directes dans les espaces compris entre et sous les bâtiments, le constructeur devra faire figurer sur les plans d'enquête les emplacements et types de végétation projetés ; la Municipalité veillera en tout temps à la préservation de ces vues. Il y a lieu de favoriser, pour le choix des plantations, des végétaux indigènes et en station. Les arbres supprimés seront remplacés par des essences indigènes et en station.
- article 17  
L'architecture des constructions nouvelles ou des transformations doit s'harmoniser avec celle des bâtiments existants.
- article 18  
**Disposition finales** : Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement et dans la mesure où elles ne lui sont pas contraires, sont applicables les dispositions de la L.A.T.C. et celles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions, de même que toute autre réglementation communale en la matière.

- article 19

**Entrée en vigueur :** Le présent plan de quartier entre en vigueur dès son appprobation par le Conseil d'Etat.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du **02.03.92**

Le Syndic :

*Y. Sal*



Le Secrétaire:

*H. J. Aude*

Soumis à l'enquête publique du **11.03** au **09.04.92**

Le Greffe municipal :

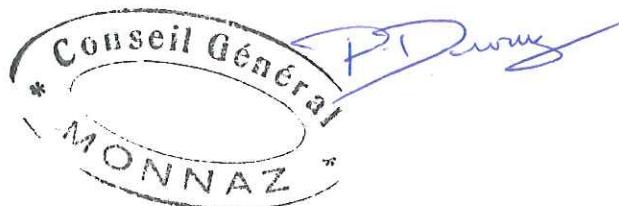
Greffé Municipal  
1125 MONNAZ  
*H. Aude*

Adopté par le Conseil général dans sa séance du **22.06.92**

Le Président :

*D. Dostell*

Le Secrétaire :



Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du

Le Président :

Le Chancelier :