

CANTON DE VAUD

1/22 a

COMMUNE D'AUBONNE

# PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

## "LE MOULIN"

ECHELLE 1: 500

COORDONNEES : 519'120 / 149'230

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS SA SEANCE DU **17 DEC. 1996**  
LE SYNDIC LE SECRETAIRE

*Aud. P. Muff*  
MUNICIPALITE D'AUBONNE

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE DU **24 DEC. 1996** AU **03 FEV. 1997**  
LE SYNDIC LE SECRETAIRE

*Aud. P. Muff*  
MUNICIPALITE D'AUBONNE

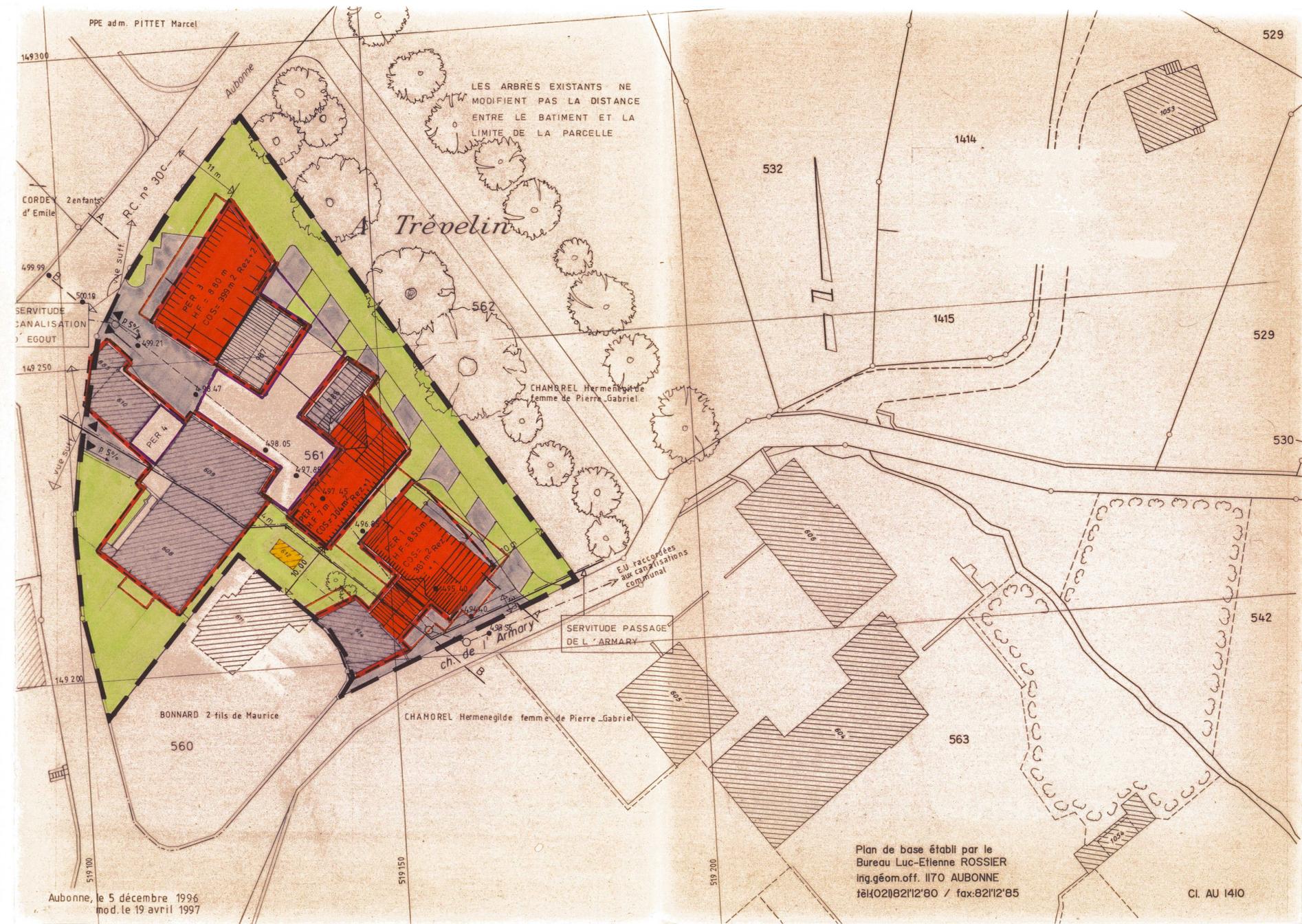
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DANS SA SEANCE DU **21 OCT. 1997**  
LE PRESIDENT LA SECRETAIRE

*Blas*  
CONSEIL COMMUNAL D'AUBONNE

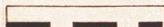
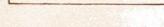
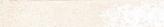
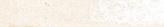
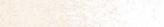
APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS, le **27 JAN. 1998**  
LE CHEF DU DEPARTEMENT:

*Y. M.*  
DEPARTEMENT DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT ET DES TRANSPORTS

OSSI MARXER ARCHITECTE DIPLOME EAUG-TJG SIA 12, ROUTE DE PENESSON 1170 AUBONNE  
TEL. 021/ 808 79 57 FAX 021/ 808 79 58

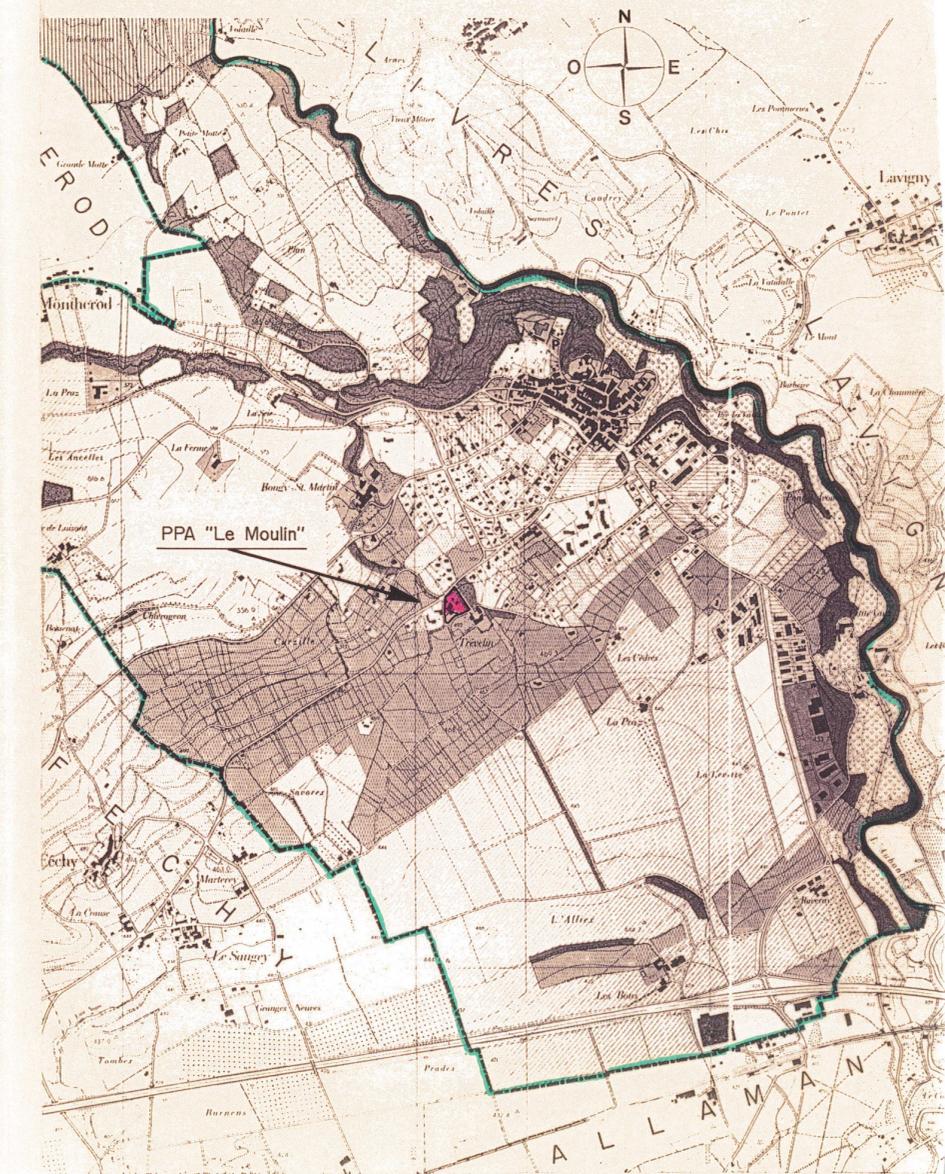


### LEGENDE

-  PERIMETRE DU PLAN PARTIEL D'AFFECTATION
-  PERIMETRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS A CONSTRUIRE
-  BATIMENTS A DEMOLIR
-  CONSTRUCTIONS EXISTANTES A RENOVER
-  BATIMENTS A CONSTRUIRE
-  PERIMETRE DES COUVERTS EVENTUELS COMPLETS OU PARTIELS
-  PERIMETRE CONSTRUCTIONS DES BALCONS, COURSIVES ET PERGOLAS
-  DIRECTION DU FAITE PRINCIPAL
-  SURFACE VERDURE
-  SURFACE VERDURE OU CHEMIN D'ACCES EN CAS DE STRICT NECESSITE
-  ACCES VEHICULES

Extrait du Plan Général d'Affectation

Situation du PPA "Le Moulin"



Plan de base établi par le Bureau Luc-Etienne ROSSIER Ing.géom.off. 1170 AUBONNE tél:02182112'80 / fax:82112'85

CI. AU 1410

1/226

REGLEMENT DU  
PLAN PARTIEL D'AFFECTION  
DOMAINE DU MOULIN

Parcelle N° 561

route de Trévelin, Aubonne

Aubonne, le 5 décembre 1996  
(modifié le 15 mars 1997)

Les modifications demandées  
après enquête sont indiquées en italiques.

## Chapitre I

### Généralités

- Référence 1. Le plan partiel d'affectation est situé dans la zone des ensembles à conserver du règlement de construction de la commune d'Aubonne et de son plan d'affectation général. Ces règles s'appliquent au plan présent.
- But 2. Le but est d'assurer la viabilité économique du domaine viticole, de l'habitation et du commerce du vin en gardant l'aspect et le caractère de l'ensemble construit et en intégrant les nouvelles constructions harmonieusement autour de celles existantes.
- Délais 3. Le plan définit quatre périmètres de construction. Ces quatre périmètres peuvent être réalisés partiellement chacun, par petites étapes, selon les possibilités et nécessités économiques.

## Chapitre II

### Bâtiments existants (périmètre IV)

- Conservation 4. Les bâtiments du périmètre IV sont existants et à conserver; leur affectation peut être modifiée pour autant qu'elle serve dans le sens large du terme à l'exploitation du domaine viticole. Les modifications sont permises pour autant que le caractère visuel du bâtiment ne soit pas modifié et que les ouvertures éventuelles s'inscrivent dans leur taille, aspect et positions dans les références proportionnelles de la façade correspondante.  
L'aménagement extérieur et intérieur reste sujet à l'appréciation du propriétaire .
- Bât. principal 5. Le bâtiment 608/609 restera le bâtiment dominant par sa hauteur au faîte et par son volume.
- Bât. 608 6. La partie sud ouest restera réservée à son utilisation actuelle (habitation); la partie centrale peut être modifiée pour faire revivre l'ancien moulin pour autant que le volume hors terre ne soit pas augmenté.
- Bât. 609 7. La partie nord-est (grange) peut être modifiée pour les besoins de l'exploitation viticole mais sans augmentation majeure du volume hors terre au delà du périmètre IV.

- Bât. 610 8. Ce bâtiment est conservé dans son volume actuel et sous réserve des ouvertures supplémentaires permises.
- Bât. 612 9. *Cette fontaine sera remplacée en temps voulu par la construction de la deuxième étape. Dans l'intervalle, elle pourra être maintenue en l'état ou démolie.*
- Bât. 885 10. Ce bâtiment peut être rénové dans son volume existant; pour les besoins de la sécurité routière, sa démolition peut être envisagée.
- Bât. 987 11. Ce hangar servant à la vinification est maintenu dans son volume existant et pour son utilisation liée à la vinification et à l'exploitation viticole. Il peut être rénové ou remplacé pour autant que le volume hors terre ne soit pas augmenté au-delà des limites du périmètre III.
- Bât. 988 12. Ce bâtiment destiné aux besoins de l'exploitation viticole peut être remplacé par une nouvelle construction sur la même surface qui doit s'inscrire dans le périmètre II.

### Chapitre III

#### Constructions nouvelles

- Utilisation 13. Les constructions nouvelles serviront pour l'habitation et pour toute activité liée à l'exploitation du domaine viticole, de son commerce et du commerce de ses dérivés. Les différents bâtiments n'ont pas une affectation prescrite mais doivent servir en partie à l'exploitation du domaine viticole dans son ensemble, à son commerce, aux activités qui y sont liées et à l'habitation.
- Intégration 14. Les constructions nouvelles s'intégreront dans leur aspect, volume, proportion et texture au contexte environnant *par l'utilisation de matériaux traditionnels comme le bois, la tuile, le crépi, le verre, la pierre.*
- Toitures 15. La direction des faîtes est à respecter selon plans annexés, tandis que l'emplacement des faîtes peut subir des modifications pour autant que ces faîtes restent parallèles aux directions du plan. 5 % du volume hors terrain naturel peuvent être rajoutés en éléments secondaires au périmètre donné.

Les avant-toits, balcons, couverts, coursives et pergolas peuvent dépasser les périmètres constructibles de 3.0 m.

- Avant-toits 16. La longueur minimale des avant-toits est de 80 cm côté cheneaux, et de 20 cm minimum côté pignon.
- Couvertures 17. Les tuiles plates ou mécaniques en terre cuite sont autorisées. Pour les ferblanteries le cuivre, zinc et autres sont autorisés pour autant que leur aspect définitif soit terne.
- Ouvertures 18. Toutes les ouvertures nécessaires pour l'exploitation du bâtiment sont permises. Une clé de proportion doit être remise avec le dessin des façades.
- Ouvertures en toiture 19. Les ouvertures dans le toit sont permises si elles respectent l'ordre et les proportions de l'ensemble. Les surfaces vitrées sont permises mais leurs cadres extérieurs sont de couleur foncée et de dimension réduite. Elles ne dépasseront pas la moitié de la longueur et de la hauteur de chaque pan de la toiture correspondante. Les matériaux utilisés seront le cuivre, les tuiles TC et tout autre matériel de couleur foncée et mate.  
Le cheneau, le faîte et la ligne du pignon ne seront pas interrompus.  
Lucarnes, chien-assis et fenêtres rampantes sont permis.
- Façades 20. Les façades seront exécutées avec des matériaux s'intégrant dans le site. Crépi, pierre naturelle, béton brut, bois, briques terre cuite et vitres doivent être dominants. Tout matériel brillant doit être réduit au strict minimum. Les couleurs seront ternes.  
Une clé de proportion doit être appliquée.
- Bruit  
à 21. Les mesures adaptées sont à prendre pour diminuer les bruits produits au minimum supportable; le niveau sonore extérieur, la limite du terrain, ne doit pas augmenter par rapport à l'état actuel. Le terrain est classé en zone III.
- Niveaux 22. les niveaux indiqués 0.00 se mesurent depuis le terrain naturel moyen au centre de chaque corps de bâtiment ayant son propre faîte.

## Chapitre IV

### Périmètres

#### 1er périmètre

23. Le premier périmètre sert à créer des caves à vin, de l'habitation et sera accessible par le chemin de l'Armary. Toute utilisation liée à l'exploitation du domaine, de l'habitation et du commerce de vin et de ses dérivés est permise.

#### Hauteur faîte

24. La hauteur du faîte est de 8.50 m maximum mesurés sur la panne faîtière et depuis le terrain moyen naturel.

#### Sous-sol

25. Le sous-sol est destiné aux garages, locaux techniques, locaux de services, caves à vin. L'accès se fera côtés nord et est selon les besoins. *Le niveau à la hauteur du chemin de l'Armary constitue un sous-sol.*

#### Verrière

26. Le bâtiment de liaison entre le N° 614 et le bâtiment principal du 1er périmètre peut être couvert tout *ou partie de tuiles en terre cuite* ou de verre, sur toute la longueur des pans. Les cadres des vitres seront de texture et couleur mates, ternes et foncées tout comme les stores et leurs mécanismes. Afin de casser les reflets trop forts, les panneaux côté cheneaux ont moins de pente que ceux côté faîte. La cassure se fera à proximité de la façade.

#### Bât. 614

27. Ce bâtiment peut être assaini dans son volume existant. Les parties fragiles peuvent être rénovées ou refaites, avec l'intention de garder un aspect similaire à l'existant mais correspondant aux fonctions intérieures en ce qui concerne les ouvertures, la structure, l'isolation et les accès. Toute utilisation liée à l'exploitation du domaine, de l'habitation et du commerce de vin et de ses dérivés est permise. Entre ce bâtiment et le chemin de l'Armary deux places de parc pour voitures de 2.30 x 5.00 mètres au maximum sont réservées pour la parcelle No. 560. depuis l'angle sud-est de la parcelle.No. 561.

#### 2ème périmètre

28. Le deuxième périmètre sert *de manière prépondérante* à restructurer les locaux pour la vinification, les entreposages, la mise en bouteilles ainsi que la production artisanale des dérivés liés à l'exploitation du domaine. Toute utilisation servant à l'exploitation du domaine est permise, *excepté l'habitation.*

Les renouvellements du hangar 988, de son annexe pour entrepôt et atelier (machines), ainsi que de l'accès direct à la cave à vin de la première étape seront soumis aux règles sous constructions neuves et règles générales.

- Hauteur 29. La cote de l'altitude du faîte de l'annexe avec toit parallèle au bâtiment principal ne dépassera *en aucun cas celle de l'altitude du faîte de la maison située sur la parcelle No 560.*
- Façades 30. Les façades seront en bois, crépi, béton et verre. Le jardin-cour de la première étape sera protégé par le mur de l'entrepôt et atelier du bruit et de l'incendie par les mesures constructives adéquates (F90/46 db).
- Ouvertures 31. Les ouvertures, côtés sud et est, seront adaptées à la protection contre bruit et incendie avec un degré de protection de F 60/38 db, pour autant que le bruit produit régulièrement ne dépasse pas les 60 db/1 m.
- Accès 32. L'accès à ces bâtiments se fera depuis la route cantonale. La liaison entre périmètres I et III par le chemin projeté est indicative et peut être remplacée par un verger et/ou une zone verte. Si la taille des arbres protégés de l'allée du château devait s'effectuer lors des travaux, les conseils d'un spécialiste et l'autorisation de l'autorité communale sera nécessaire.
- Distance 33. *La distance à la maison située sur la parcelle 560 sera d'au moins 10 mètres pour la nouvelle construction.*

### 3ème périmètre

34. Le IIIème périmètre sert à créer les locaux d'habitation, ou de toutes autres utilités pour autant qu'elles soient liées à l'exploitation du domaine, de ses dérivés ou de son commerce.
- Hauteur 35. La hauteur au faîte sera de 8.8 m maximum, le faîte sera parallèle au bâtiment principal et pourra être lié au bâtiment existant N° 987.
- Accès 36. L'accès pour les bâtiments de cette troisième étape se fera par la route cantonale; en passant en dessous du couvert éventuellement prévu entre les bâtiments 987 et 988, on pourra accéder au chemin de l'Armary pour faciliter les mouvements des engins de transport lents et lourds, ceci n'étant toutefois pas une obligation.

## Règles pour l'ensemble

### Sous-sol

37. Les sous-sols sont aménageables sur toute la surface du terrain, hormis le couloir de 3 m de largeur de l'ancien lit de l'Armory, les zones vertes (10 m de la lisière côté nord est) et 1 m de distance aux propriétés voisines. Ils peuvent être édifiés en tout temps dès la mise en vigueur du présent plan.

### Surfaces vertes

38. Les surfaces vertes indiquées sont à laisser libres et garantissent une bonne ventilation de l'ensemble. Aucune construction ne pourra y être érigée sauf temporairement.

Côté est, le bandeau peut servir pour l'aménagement de places de parc pour autant que ces surfaces restent vertes. Les surfaces vertes peuvent recevoir sur 10 % de leur surface respective des revêtement durs de type dallettes, boulets, etc., pour autant qu'ils soient perméables aux eaux de pluie.

### Accès

39. Les accès doivent garantir la bonne visibilité sur les routes et chemins publics. Les surfaces proches des entrées/sorties doivent être carrossables en tout temps pour tous véhicules.

### Places de parc

40. Une place de parc est nécessaire par 70 m<sup>2</sup> nets de surface d'habitation neuves, de surface administrative ou commerciale. Une place de parc couverte est à réaliser par logement neuf. Les carnotzets, entrepôts, caves, ateliers, greniers, habitation existante et autres locaux non chauffés n'ont pas besoin de places de parc supplémentaires. Chaque étape doit justifier de ses places de parc de manière autonome et en fonction de ses besoins réels.

### Clôtures, murs

41. Les clôtures et murs seront semblables à ceux existants bordant les chemins des alentours et, dans la mesure du possible, recouverts de plantes vertes. Les murs en pierre sont permis en bordure de parcelle d'une hauteur maximale de 1.7 m jusqu'à 70 cm de la limite de propriété, pour autant qu'ils ne dérangent pas la visibilité sur les routes aux alentours des accès en termes de sécurité de circulation.

### Pans de toiture

42. Les toitures des bâtiments sont à deux pans dont un doit avoir au minimum la moitié de la longueur verticale de l'autre, pour une pente de 20° à 45°.

### Couverts

43. Pour des raisons d'hygiène et de rationalisation de travail l'espace entre les bâtiments 987 et 988 peut être recouvert avec une construction d'apparence légère. D'autres couverts peuvent être érigés en construction de bois, recouverts de

verre, d'une matière translucide ou de tuiles terre cuite plates, notamment entre le bâtiment des premier et deuxième périmètres en prolongation du nouveau bâtiment principal du premier périmètre. Ces couverts peuvent avoir un seul pan allant de 18° à 40° dont la pente sera plus petite que celle de la toiture du bâtiment contre lequel ils sont posés.

Energie

44. Toutes les mesures visant à diminuer la consommation d'énergie et à augmenter la production autochtone d'énergie peuvent être intégrées dans les constructions existantes et nouvelles.

Aménagements extérieurs

45. Des mouvements de terre nécessaires aux rampes d'accès et au comblement des différences de niveaux sont admis.

Eaux de pluie

46. Les eaux de pluie peuvent être récoltées en surface et raccordées en bas de parcelle aux canalisations E.C. communales. L'Armary peut être recouvert sur la parcelle. Toutes les E.U. provenant de cette parcelle seront raccordées au réseau des E.U. communales.

Références

47. Hauteur de la ferme existante 9.3 m; les autres hauteurs sont calculées depuis le point central de chaque bâtiment ou partie de bâtiment ayant son propre faîte.

Entrée en vigueur

48. Le plan et le règlement entrent en vigueur dès l'approbation par le département des travaux publics, de l'aménagement et des transports.

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE  
DANS SA SEANCE DU 17 DEC. 1996  
LE SYNDIC LE SECRETAIRE

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE  
DU 24 DEC. 1996 AU 03 FEV. 1997  
LE SYNDIC LE SECRETAIRE


ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
DANS SA SEANCE DU 21 OCT. 1997  
DU CANTON DE VAUD, le

APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT  
DES TRAVAUX PUBLICS, DE  
L'AMENAGEMENT ET DES  
TRANSPORTS, le 27 JAN. 1998  
LE CHEF DU DEPARTEMENT

LE PRESIDENT LA SECRETAIRE


COMMUNE D'AUBONNE

PLAN PARTIEL D'AFFECTATION

"LE MOULIN"

ECHELLE 1:500  
COORDONNEES : 519'120 / 149230

APPROUVE PAR LA MUNICIPALITE DANS  
SA SEANCE DU 17 DEC. 1996  
LE SECRETAIRE



*Quarantini*

DEPOSE A L'ENQUETE PUBLIQUE  
DU 24 DEC. 1996 AU 03 FEV. 1997  
LE SECRETAIRE



*Quarantini*

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL  
DANS SA SEANCE DU 21 OCT. 1997  
LE PRESIDENT



*Bois*

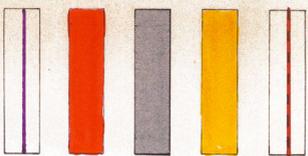
APPROUVE PAR LE DEPARTEMENT DES  
TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMENAGEMENT  
ET DES TRANSPORTS, le 27 JAN. 1998  
LE CHEF DU DEPARTEMENT :



*Bois*

OSSI MARKER ARCHITECTE DIPLOME EAUG-TJG SIA 12 ROUTE DE PENESSON 1170 AUBONNE  
TEL. 0211 808 79 57 FAX 0211 808 79 58

LEGENDE DES COUPES



PERIMETRE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS A CONSTRUIRE

BATIMENTS A DEMOLIR

CONSTRUCTIONS EXISTANTES A RENOVER

BATIMENTS A CONSTRUIRE

PERIMETRE DES COUVERIS EVENTUELS COMPLETS OU PARTIELS

LIMITE PROPRIETE

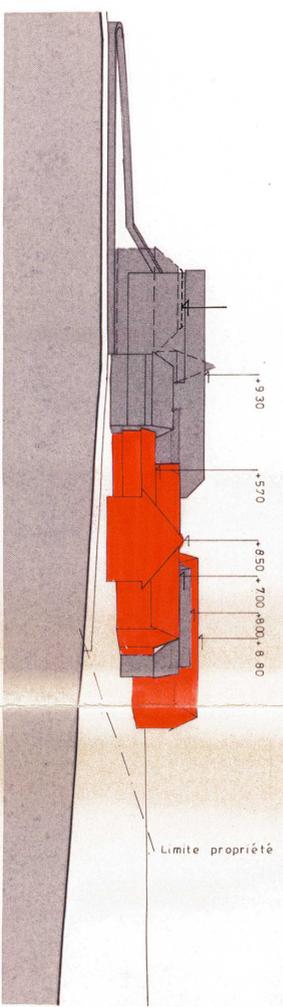
ALTITUDE DE REFERENCE

NEVEAU DE RETRIANCE

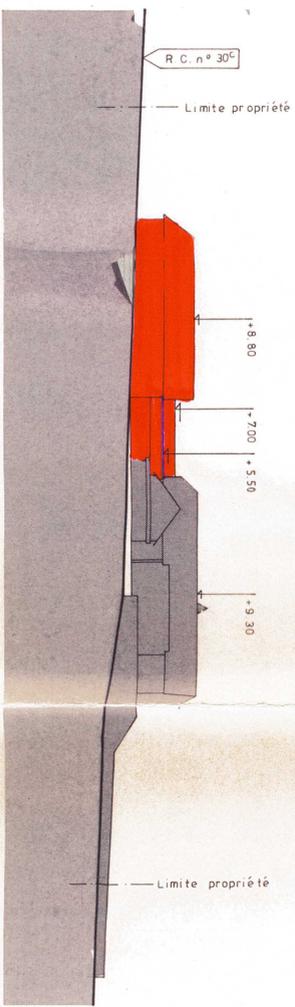
FACE SUD  
FACE NORD  
FACE EST  
COUPE A-A EST  
FACE OUEST  
COUPE B-B OUEST

ECHELLE 1/500

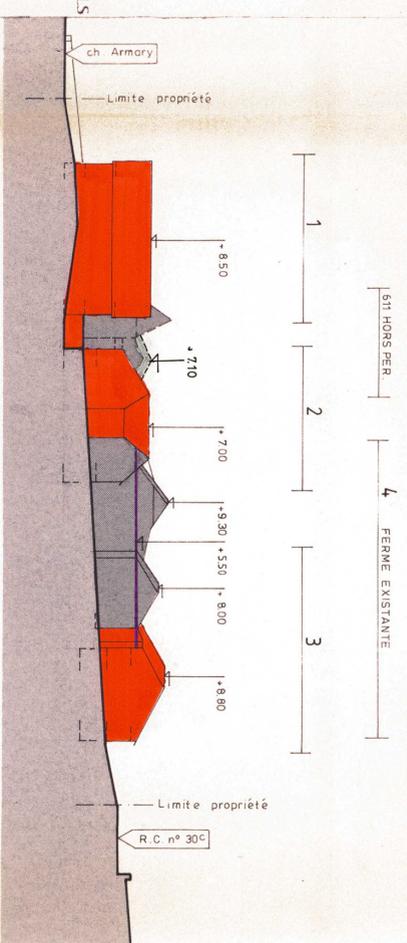
DATE:



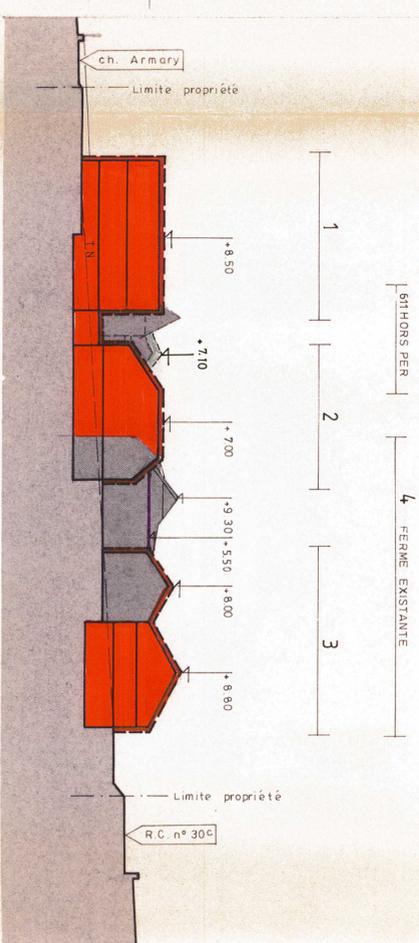
FACE SUD



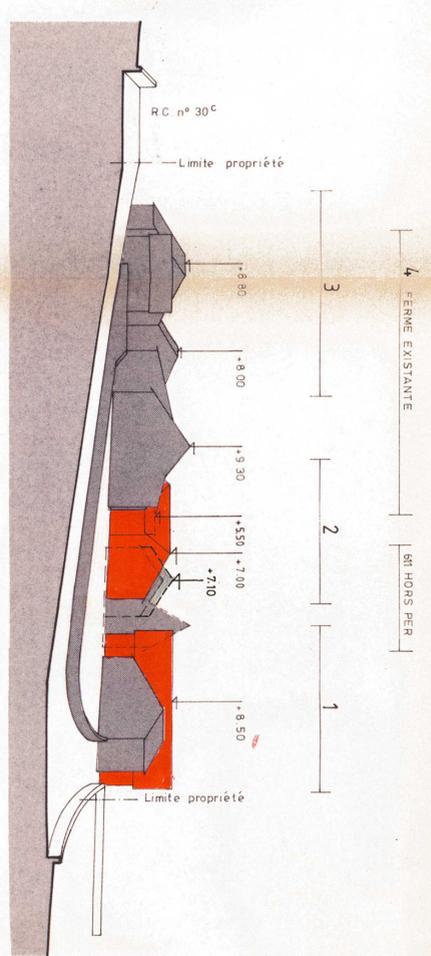
FACE NORD



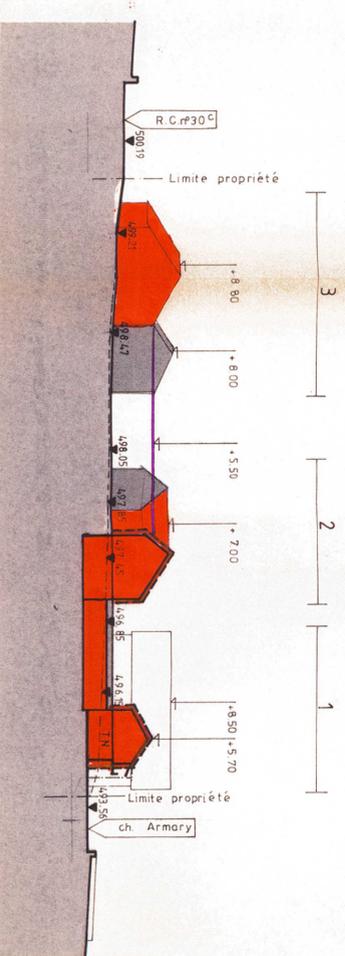
FACE EST



COUPE A-A EST



FACE OUEST



COUPE B-B OUEST