

DIRECTION DES TRAVAUX

Commune de Pully

SERVICE DE L'URBANISME

695

PLAN DE QUARTIER

LES OISILLONS

COPIE

Document présenté par :
PLAN CLAUDE PITHON
Architecte à Pully
21 Juin 1959

Approuvé par le Conseil Municipal de Pully
dans sa séance du 23 Juin 1959
Le Directeur des Travaux :
[Signature]

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud
Le 19.6.59
Le Vice-Président : [Signature]
Le Secrétaire : [Signature]

PARCELLES

1955 METTRAU Louis 1553 m²

3312 GARDAZ Gustave 1287 m²

2416 VUILLEUMIER Paul 4752 m²

1984 SEBASTIANA SA 15305 m²

1985 8482 m²

1982 LA PETITE ROSAZ SA 17348 m²

3486 24 m²

SURFACE TOTALE DU PLAN

33'645 m²

LEGENDES

PERIMETRE DU PLAN DE QUARTIER

ALIGNEMENT DU PLAN DIRECTEUR

PERIMETRE D'IMPLANTATION

BATIMENTS EXISTANTS

ZONE DE VERDURE

COTE MAXIMUM A LA CORNICHE

ZONE STATIONNEMENT PLEIN AIR AUTORISE

ZONE GARAGES SOUTERRAINS AUTORISES

ZONE GARAGES SEMI-SOUTERRAINS AUTORISES

BATIMENTS PROJETES AVEC NOMBRES DETAGES

VOIES PUBLIQUES EXISTANTES OU PROJETEES

ACCES VEHICULES AUTORISE

SCHEMA DES VOIES DE CIRCULATION PIETONS

SCHEMA DES VOIES DE CIRCULATION PIETONS + VEHICULES

COUPE 1 - 1

COUPE 2 - 2

COUPE 3 - 3

COUPE 4 - 4

Article 1.- Périmètre

Article 2.- Constructions autorisées

Article 3.- Démolition des bâtiments existants

Article 4.- Implantation et orientation

Article 5.- Surface bâtie

Article 6.- Nombre de niveaux et hauteurs

Article 7.- Couverture

Article 8.- Superstructures, Aménagement des toitures

Article 9.- Hauteur du premier niveau par rapport au terrain naturel

Article 10.- Stages partiels

Article 11.- Saillies

Article 12.- Architecture et esthétique

Article 13.- Règles spéciales applicables au groupe de bâtiments C3

Article 14.- Portiques (bâtiment C4)

Article 15.- Affectation des bâtiments

Article 16.- Locaux commerciaux

Article 17.- Places de stationnement et garages

Article 18.- Garages souterrains

Article 1.- Périmètre
Le périmètre du présent plan de quartier est défini :
- au nord par le chemin Jean Pavillard
- à l'ouest et au sud par l'avenue de Bellevue
- à l'est par le chemin des Oisillons.
Sont exclues de dit périmètre les parcelles nos 1953, 1954, 1955, 1960, 1961, et 2169 du cadastre de Pully (état cadastrel au jour de la mise à l'enquête du présent plan de quartier).

Article 2.- Constructions autorisées
Seules sont autorisées dans le périmètre défini à l'article premier les constructions ou groupe de constructions prévues par le plan de quartier.
En cas de besoin, la Municipalité peut autoriser la construction d'ouvrages ou de petits bâtiments d'utilité publique, bien que ceux-ci ne soient pas expressément prévus par le plan.
Article 3.- Démolition des bâtiments existants
Aucune construction ne peut être autorisée si la démolition de ces bâtiments existants sur la même propriété (état cadastrel au jour de la mise à l'enquête du présent plan de quartier) n'est pas prévue.
Lors de la délivrance du permis de construire, la Municipalité fixe un délai de 32 ans au maximum au propriétaire intéressé pour procéder à la démolition de son bâtiment. Elle tient compte notamment de la date de construction, de l'état d'entretien et du volume maximum autorisé à reconstruire sur l'emplacement. Le délai fixé pour la démolition ne sera obligatoire qu'en cas d'acceptation du bâtiment autorisé.
Article 4.- Implantation et orientation
Sous réserve des constructions prévues à l'article 2., alinéa 2, chaque bâtiment est implanté à l'intérieur du périmètre qui lui est attribué par le plan, sous réserve de l'article 13.- ci-après, si ne peut être construit qu'un seul bâtiment par parcelle.
Les façades sont parallèles ou perpendiculaires à la ligne directrice d'orientation figurant sur le plan.
Article 5.- Surface bâtie
La surface bâtie ne peut excéder celle prévue par le plan pour chaque bâtiment. Elle est mesurée au niveau de l'étage correspondant aux plus grandes dimensions.
Sous réserve de l'article 11.- alinéa 2, lettre b), les surfaces formées sur trois ou quatre côtés (cours intérieures, etc.) sont considérées comme surfaces bâties.
Il est fait abstraction des garages souterrains et semi-souterrains pour déterminer la surface bâtie au sens du présent article.
Article 6.- Nombre de niveaux et hauteurs
Le nombre de niveaux est fixé par le plan et les coupes pour chaque bâtiment. La Municipalité est compétente pour autoriser la construction de bâtiments comportant un nombre inférieur de niveaux, s'il n'en résulte aucun inconvénient d'ordre esthétique.
La cote d'altitude à la corniche fixe par le plan et les coupes pour chaque bâtiment ne peut être dépassée.
Les corniches ne sont pas coordonnées.
Le couronnement des façades peut être traité en parapet jusqu'à 1,40 m. au-dessus de la dalle de couverture. Il est conçu uniformément pour chaque bâtiment. En ce cas, la hauteur à la corniche est mesurée au niveau supérieur du parapet.
Au cas où la toiture comporte des superstructures autorisées conformément à l'article 5.- ci-après, la construction d'un parapet en maçonnerie ou en béton d'une hauteur de 1,20 m. au minimum est obligatoire.
Article 7.- Couverture
La couverture des bâtiments est réalisée en toiture plate. Elle peut être aménagée en terrasse accessible.
Les corniches ne sont pas coordonnées.
Le couronnement des façades peut être traité en parapet jusqu'à 1,40 m. au-dessus de la dalle de couverture. Il est conçu uniformément pour chaque bâtiment. En ce cas, la hauteur à la corniche est mesurée au niveau supérieur du parapet.
Au cas où la toiture comporte des superstructures autorisées conformément à l'article 5.- ci-après, la construction d'un parapet en maçonnerie ou en béton d'une hauteur de 1,20 m. au minimum est obligatoire.
Article 8.- Superstructures, Aménagement des toitures
Les superstructures telles que cages d'escalier, locaux pour machinerie d'ascenseurs et de ventilation, canaux de fumée et de ventilation, etc., sont réduites au minimum nécessaire. La Municipalité peut en outre autoriser sur les toitures les installations particulières nécessaires à leur utilisation comme terrasses accessibles telles que pergolas, petites vestiaires, bacs à fleurs et à eau, solariums, etc.
Ces constructions doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment. Leur couronnement est réduit au minimum indispensable et elles sont groupées ou reliées entre elles. Leur surface ne peut excéder le 10 % de la surface du bâtiment calculée au niveau des toitures. Elles font l'objet d'un plan spécial soumis à l'approbation de la Municipalité, qui peut y apporter tous les compléments ou modifications qu'elle juge utiles. Leur hauteur dès la dalle de couverture ne dépasse pas 2,10 m.
Les chantiers sont interdits sur les toitures, de même que toutes autres installations inesthétiques ou que les débris. Seul autorisation spéciale de la Municipalité n'est prévue qu'une seule antenne de télévision par immeuble.
Il est fait abstraction des éléments de construction autorisés à l'article 11.- alinéa 1 et 2 ci-dessus lorsque le calcul de la hauteur à la corniche et du nombre d'étages autorisés.
Article 9.- Hauteur du premier niveau par rapport au terrain naturel
A l'acceptation du bâtiment C4, la hauteur du premier niveau habitable au-dessus du niveau moyen du terrain naturel est fixée à 3 m. au maximum. La Municipalité peut toutefois admettre des exceptions dans les cas où la topographie du terrain naturel l'impose, à condition qu'il n'en résulte aucun inconvénient d'ordre esthétique ou pour les tiers.
Article 10.- Stages partiels
La profondeur des stages partiels des bâtiments C3, C5 et D ne peut excéder celle figurant sur les coupes.
Article 11.- Saillies
Tous éléments de construction saillant du nu de la façade sont compris dans la surface bâtie.
Sont seuls acceptés :
a) une marquise de deux mètres de large prévue au droit des locaux commerciaux du bâtiment C5
b) les balcons fermés ou non extrémités pour autant que leur largeur n'excède le nu de la façade ne dépasse pas 1,50 m. et qu'ils représentent à chaque étage au moins le 7 % de la surface construite.
Toutes les saillies doivent s'inscrire à l'intérieur du périmètre fixé à l'article 4.-.
Article 12.- Architecture et esthétique
Tous les bâtiments font partie d'un ensemble architectural. La Municipalité peut refuser le permis de construire pour toute construction dont l'aspect extérieur ne serait pas harmonisé en conséquence.
Article 13.- Règles spéciales applicables au groupe de bâtiments C3
La surface bâtie totale des constructions formant le groupe C3 est au maximum et leur surface habitable totale de 432 m² au plus. La longueur de chaque bâtiment ne peut dépasser 18 m. et sa largeur 16 m.
L'autorisation spéciale de la Municipalité, sous réserve de l'acceptation de la Municipalité, des constructions de ce groupe C3.
Les bâtiments formant le groupe C3 doivent être construits simultanément, à moins que des garanties suffisantes soient données à la Municipalité quant à l'identité de réalisation de solde. Toutefois, en aucun cas, la construction des bâtiments restants ne peut être différée de plus de deux ans à compter de la délivrance du permis de construire relatif à l'ensemble des bâtiments formant le groupe C3.
La construction séparée de l'un des bâtiments formant le groupe C3 ne peut être autorisée conformément à l'alinéa précédent que sur présentation d'un projet relatif à l'ensemble du dit groupe. Celui-ci fait l'objet d'un permis de construire unique.
Article 14.- Portiques (bâtiment C4)
Le rez-de-chaussée du bâtiment C4 est constitué par des piliers dont les points d'appui sont suffisamment espacés. La hauteur du vide compris du sol fini au plancher du premier niveau habitable est de 3,60 m. au minimum.
Outre les services des entrées, la Municipalité peut autoriser aux piliers l'aménagement de locaux à usage commercial (belle ou jeune, placard d'art, salle de réunion, etc.) ou commercial (magasin de vente, bureau, etc.).
La surface de ces constructions, enfoncées autant que possible en surface transparente, ne doit en aucun cas excéder le 40 % de celle du bâtiment. Elles doivent être réalisées au moins 2 m. en retrait des façades.
Article 15.- Affectation des bâtiments
Sous réserve des articles 2, alinéa 3, 14 alinéa 2, et 16, les bâtiments compris dans le plan de quartier sont réservés à l'habitation ou à toute autre affectation analogue, abstraction faite des locaux de service et d'exploitation des immeubles.
Article 16.- Locaux commerciaux
Le rez-de-chaussée du bâtiment C5 est réservé au commerce. La surface brute de plancher commercial est de 50 m² au maximum. La Municipalité peut autoriser l'installation de ces locaux comme dépositaires ou entrepôts ou par des entrepôts antérieurs, à condition qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour les voisins (bruit, odeurs, fumées, etc.).
Article 17.- Places de stationnement et garages
Il est aménagé une place de stationnement pour une voiture par tranche ou fraction de 10 m² de surface louable brute. Le moitié de ces places devront être exécutées sous forme de garages souterrains ou semi-souterrains au sens des articles 18 et 19 ci-après.
Les places de stationnement en plein air ne sont autorisées que dans les zones fixées par le plan.
En principe, les places de stationnement et garages sont aménagés et construits en même temps que le bâtiment autorisé. A condition que des garanties suffisantes lui soient données, la Municipalité peut toutefois admettre de différer la construction des garages pour permettre la réalisation d'un parking collectif. La construction de garages collectifs ne peut toutefois être différée de plus de trois ans dès l'octroi du permis d'autoriser.
Si, après, la Municipalité peut retirer le permis d'autoriser si le garage collectif projeté n'a pas été exécuté.
Au cas où la construction d'un garage collectif ne trouve difficile en application des dispositions figurant ci-dessus, le constructeur aménage des places de stationnement individuelles en nombre suffisant. La suppression des dites places peut être exigée préalablement à la délivrance du permis d'utiliser le garage collectif.
Article 18.- Garages souterrains
La construction de garages souterrains n'est autorisée que dans les zones fixées par le plan. La Municipalité peut toutefois admettre des exceptions à cette règle, notamment lorsque la nature du sol le rend opportun ou pour permettre la mise en œuvre de procédés de construction innovateurs.
Sont considérés comme souterrains les garages dont une face au plus est visible et dont la dalle de couverture, située à un niveau inférieur ou égal à celui de la voie publique la plus proche, peut être rattachée au terrain naturel par des talus de moins de 20 % de pente. La Municipalité peut toutefois autoriser des exceptions aux dites conditions ci-dessus sur présentation d'un plan d'ensemble, à condition qu'il n'en résulte aucun préjudice d'ordre esthétique ou pour les tiers.
Sauf aux emplacements où le parking en surface est autorisé, la dalle supérieure des garages souterrains est recouverte d'une couche de terre végétale de 60 cm. au moins.
L'article 22, alinéa 2 ci-après est de surcroît applicable.