

PLAN DE QUARTIER "ROCHES-ROCHETTAZ"

Dossier présenté par La Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully	Approuvé par la Municipalité de Pully dans sa séance du : 12 décembre 2012 et 29 juillet 2014
Transmis à la Municipalité le : 10 décembre 2012 et 27 juillet 2014	Le Directeur de l'urbanisme et de l'environnement Martial Lambert

Déposé à l'enquête publique
à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement du :
25 avril au 25 mai 2015
Au nom de la Municipalité

Le Syndic
Gil Reichen

Le Secrétaire
Philippe Steiner

Adopté par le Conseil communal de Pully
dans sa séance du :

Approuvé préalablement par le Département
compétent le :

Le Président
.....

La Secrétaire
.....

La Cheffe du Département
Jacqueline De Quattro

Mis en vigueur le :

farra & zouboulakis architectes
avenue de l'Avant-Poste 5
CH - 1005 Lausanne
t. +41 21 601 55 77 - f. +41 21 601 55 76 - m. info@farralakis.ch

Date: 15.06.12
Modifié le: 07.04.15
Dessiné par: mm
Echelle: 1/500

Base cadastrale établie par :
Renaud et Burnand SA
Alain-Pierre Meyer, Ingénieur HES en géomatique
chemin du devin 51, CH - 1012 Lausanne
t. 021 321 38 80 - f. 021 321 38 89 - m. info@renaud-burnand.ch

Signature

Parcelle	Propriétaire	Surfaces
105	PPE administrée par Mme Catherine De Latre	1'251 m ²
107	PPE administrée par M. Jacques Rivier	1'368 m ²
112	PPE administrée par IMOS Immobilier et Conseils Sàrl	1'220 m ²
113	Leader Immo SA	1'376 m ²
114	Leader Immo SA	1'352 m ²
117	Leader Immo SA	1'109 m ²
118	Yvonne Delisle, Manon Delisle	1'493 m ²
450	PPE administrée par Eric Jéquier	1'380 m ²
451	Fritz Lüscher	622 m ²
452	Yvonne Delisle, Manon Delisle	1'421 m ²
483	Marie Sallois-Dembreville & Jean-Baptiste Dembreville	586 m ²
4026	Carmen Courvoisier	643 m ²
4027	PPE administrée par PHILIPPE NICOD SA	1'156 m ²
Total		14'977 m ²



Plan 1:500

CONTEXTE

- périmètre du PQ
- parcelaire existant
- grille de coordonnées géographiques
- bâtiments existants
- bâtiment à conserver
- bâtiment à démolir à terme
- murs existants
- murs à conserver
- 'cordon boisé protégé à conserver' selon 'classement des arbres de Pully'
- vigne

AFFECTATIONS

Zone d'habitation de forte densité

- aire de constructions A
- aire de constructions B
- périmètre d'évolution des constructions hors sol
- périmètre d'évolution des constructions souterraines

AMENAGEMENTS

- arborisation obligatoire (emplacement à titre indicatif)
- strate arbustive obligatoire (surface à titre indicatif)

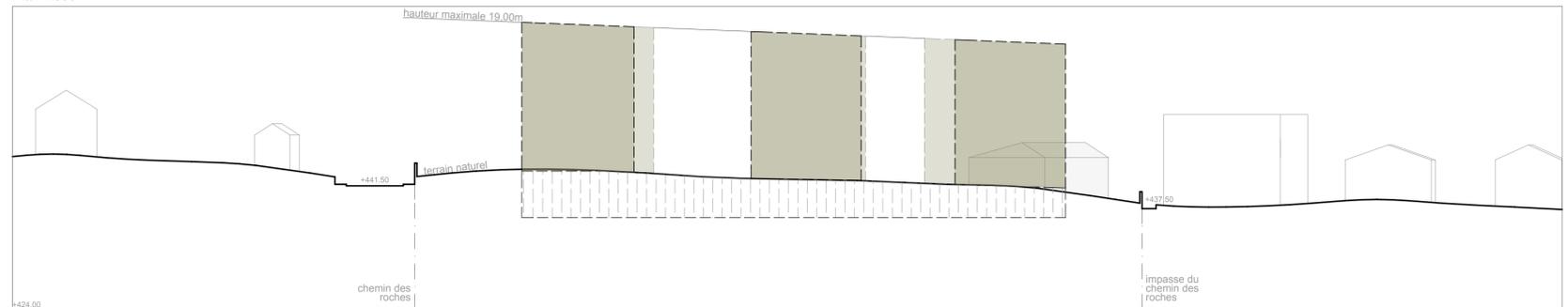
MOBILITE

- +441.5 > altitude du sol pour des entrées éventuelles
- +433.5 > accès existant au niveau garages souterrains (à titre indicatif)
- +433.5 > nouvel accès au niveau garages souterrains (à titre indicatif)

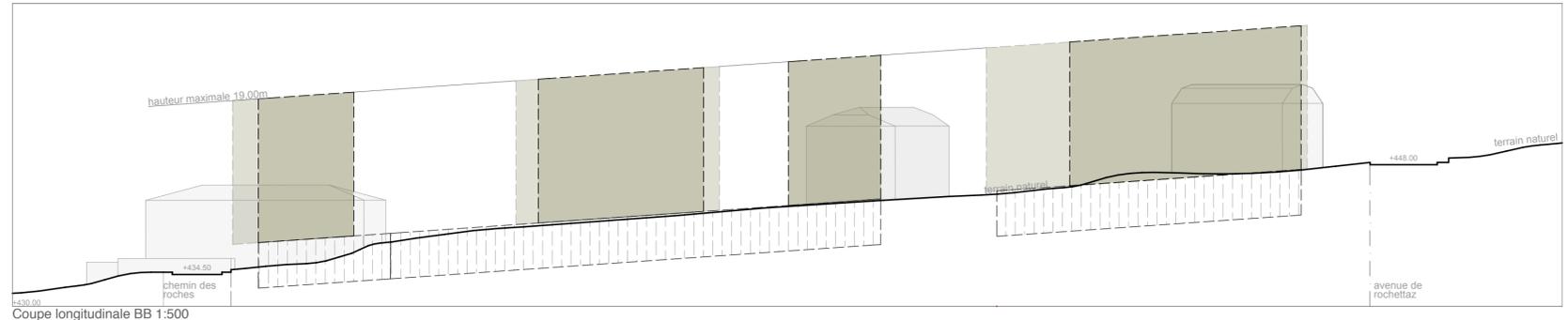
Légende du plan 1:500



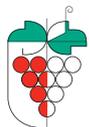
Schéma des affectations (à titre indicatif) 1:2000



Coupe transversale AA 1:500



Coupe longitudinale BB 1:500



VILLE DE PULLY

Plan de quartier "ROCHES-ROCHETTAZ"

REGLEMENT

<p>Dossier présenté par</p> <p>La Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully</p> <p>farra & zouboulakis architectes urbanistes, Avenue de l'Avant-Poste 5, 1005 Lausanne</p> <p>Transmis à la Municipalité le :</p> <p>10 décembre 2012 et 27 juillet 2014</p>	<p>Approuvé par la Municipalité de Pully dans sa séance du :</p> <p>12 décembre 2012 et 29 juillet 2014</p> <p>Le Directeur de l'urbanisme et de l'environnement</p> <p>Martial Lambert</p>
<p>Déposé à l'enquête publique à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement du :</p> <p>25 avril au 25 mai 2015</p> <p>Au nom de la Municipalité</p> <p>Le Syndic</p> <p>Gil Reichen</p> <p>Le Secrétaire</p> <p>Philippe Steiner</p>	
<p>Adopté par le Conseil communal de Pully dans sa séance du :</p> <p>Le Président</p> <p>.....</p> <p>La Secrétaire</p> <p>.....</p>	<p>Approuvé préalablement par le Département compétent le :</p> <p>La Cheffe du Département</p> <p>Jacqueline De Quattro</p>
<p>Mis en vigueur le :</p>	

Table des matières

Titre I GENERALITES	3
Article 1. Buts du plan	3
Article 2. Contenu.....	3
Article 3. Périmètre	3
Article 4. Cohérence architecturale.....	3
Article 5. Degré de sensibilité au bruit	3
Article 6. Mesures de protection contre le bruit.....	3
Article 7. Energie	3
Article 8. Assainissement.....	4
Article 9. Organisation du PQ.....	4
TITRE II AIRES DU PLAN DE QUARTIER	4
Chapitre 1 Dispositions générales communes à toutes les aires	4
Article 10. Accès véhicules.....	4
Article 11. Places de stationnement	4
Article 12. Etapes de réalisation	4
Article 13. Destination des aires de constructions A et B	4
Article 14. Implantation et orientation des bâtiments	4
Article 15. Sous-sols	5
Article 16. Longueur des bâtiments.....	5
Article 17. Hauteur des constructions	5
Article 18. Toitures	5
Article 19. Superstructures	5
Article 20. Balcons	5
Article 21. Aménagements des abords des bâtiments	5
Article 22. Arborisation et coulisses végétales	5
Article 23. Remblais, déblais, murs de soutènement	6
Article 24. Murs existants ou à créer	6
Article 25. Mouvements de terre	6
Chapitre 2 Aire de construction A	6
Article 26. Surface de plancher déterminante.....	6
Article 27. Bâtiments existants	6
Chapitre 3 Aire de construction B	6
Article 28. Surface de plancher déterminante.....	6
Article 29. Bâtiments existants	6
Article 30. Bâtiments à conserver.....	6
TITRE III DISPOSITIONS FINALES	7
Article 31. Dérogations	7
Article 32. Dispositions complémentaires	7
Article 33. Entrée en vigueur	7

Titre I GENERALITES

Article 1. Buts du plan

Le plan de quartier (ci-après PQ) et le présent règlement ont pour but de :

- développer une urbanisation adéquate du secteur en garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales, en tenant compte du site bâti alentour ;
- présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non-bâti ;
- renforcer les liens spatiaux en favorisant les cheminements piétonniers ;
- promouvoir un habitat collectif de forte densité ;
- assurer un aménagement cohérent de l'ensemble du périmètre ;
- favoriser une utilisation rationnelle et judicieuse du sol.

Il fixe les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre.

Article 2. Contenu

Le PQ est composé du plan à l'échelle 1/500 et ses coupes, et du présent règlement.

Article 3. Périmètre

Le périmètre du PQ est défini par le plan.

Article 4. Cohérence architecturale

Afin de garantir une proposition urbanistique et architecturale de qualité, les propriétaires présentent tous les projets à la Municipalité dès le stade des étapes préliminaires. Celle-ci est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre ce but, conformément à l'article 86 LATC.

Article 5. Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit Il est attribué à l'ensemble du périmètre du PQ, conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (ci-après OPB).

Article 6. Mesures de protection contre le bruit

Deux périmètres des constructions présentent un léger dépassement des VLI de jour. Afin de respecter les valeurs limites d'exposition, des mesures constructives sont préconisées, par exemple :

- affecter les locaux exposés aux usages non sensible au bruit (locaux techniques, escalier, coursive)
- utiliser des systèmes de vitrage "en chicane" (gain de 5 à 8 dB environ)
- munir les plafonds et/ou parois des loggias de surfaces absorbantes (9 à 10 dB de gain)

Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB compléteront le dossier de demande de permis de construire.

Article 7. Energie

Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité recommande l'économie d'énergie, l'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants et la réalisation de bâtiments de bonnes performances énergétiques.

Article 8. Assainissement

Le système d'assainissement du PQ est le séparatif.

Article 9. Organisation du PQ

L'ensemble du périmètre du Plan de Quartier est affecté en zone d'habitation de forte densité.

La surface comprise à l'intérieur du périmètre est subdivisée en 2 aires :

- Aire de construction A
- Aire de construction B

Toute construction doit respecter les périmètres d'évolution du bâti figurant sur le plan 1:500.

TITRE II AIRES DU PLAN DE QUARTIER**Chapitre 1 Dispositions générales communes à toutes les aires****Article 10. Accès véhicules**

Un nouvel accès véhicule est autorisé. Son emplacement figure sur le plan.

Les accès existants aux parcelles 105 - 107 - 112 - 450 - 451 - 452 - 483 - 4027 peuvent être maintenus, entretenus et réparés.

Article 11. Places de stationnement

Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 281.

L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans des garages souterrains.

Des places de stationnement pour vélos et deux roues motorisés doivent être aménagées conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 065. Ces aménagements seront abrités et aisément accessibles par les cyclistes et offrent un système efficace pour sécuriser les vélos en conformité avec la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 066.

Article 12. Etapes de réalisation

L'aménagement du site peut être réalisé en plusieurs étapes.

Article 13. Destination des aires de constructions A et B

Les aires de constructions A et B sont destinées à :

- La construction de bâtiments voués au logement et aux activités compatibles avec le logement.
- La construction de garages enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles.

Article 14. Implantation et orientation des bâtiments

Les aires de construction A et B attribuent des périmètres d'évolution des constructions qui font office de limites des constructions. Les constructions souterraines doivent respecter le périmètre indiqué sur le plan.

Font exception, et peuvent être autorisés les éléments de construction tels que dépendances au sens de l'art. 39 RLATC, auvents, pergolas, murs et autres aménagements de jardin et terrasses au niveau du rez-de-chaussée.

La réalisation d'un seul bâtiment par périmètre d'évolution des constructions hors sol est autorisée.

En ce qui concerne le périmètre d'évolution des constructions hors-sol se trouvant sur les parcelles 451 et 483, il peut être réalisé de deux manières :

- un seul bâtiment conjoint conformément au périmètre qui figure sur le plan,
- deux bâtiments (un par parcelle), auquel cas, l'art. 16 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RCATC) est applicable.

Article 15. Sous-sols

L'art. 21 du RCATC est applicable.

Article 16. Longueur des bâtiments

L'art. 15 du RCATC est applicable.

Article 17. Hauteur des constructions

La hauteur maximale est limitée à 19,00 mètres. Le nombre de niveaux (au sens de l'art. 20 RCATC) est limité à 6, soient un rez-de-chaussée et 5 étages. Le dernier niveau peut être traité sous forme d'attique.

la hauteur maximale est calculée conformément à l'art. 19 RCATC.

Article 18. Toitures

Les toitures des nouveaux bâtiments sont plates et végétalisées de façon extensives.

Article 19. Superstructures

Les superstructures à fonction technique, au sens de l'art. 25 RCATC sont autorisées.

Article 20. Balcons

Les balcons ouverts, les balcons loggias, les jardins d'hiver sont compris dans les périmètres d'évolution du bâti.

Article 21. Aménagements des abords des bâtiments

Les aménagements extérieurs aux bâtiments sont réalisés sur la base d'un projet détaillé établi par un architecte paysagiste dans le cadre de la mise à l'enquête des bâtiments. La Municipalité veille à la qualité de ces aménagements au sens, notamment, des art. 42 et 43 RCATC.

Les revêtements perméables et les surfaces végétales extensives sont privilégiés.

Article 22. Arborisation et coulisses végétales

L'arborisation à conserver et les nouvelles plantations obligatoires sont mentionnées sur le plan. Leur implantation y figure à titre indicatif.

Ces plantations devront être réalisées dans l'esprit des coulées paysagères Nord/Sud qui est le concept fondateur du plan.

Un minimum de 16 arbres majeurs devra être planté dans chacune des deux coulisses. Une strate arbustive indigène accompagnera chacune des coulisses pour apporter une échelle intermédiaire entre les arbres de haute-futaie et les espaces enherbés. Des mesures d'aménagement paysager permettront d'assurer la plantation des arbres indigènes sur les dalles des parkings par une épaisseur de terre végétale entre 80cm et 150cm.

Seules les espèces indigènes sont autorisées.

Pour le surplus, le règlement communal sur la protection des arbres (RCPA) est applicable.

Article 23. Remblais, déblais, murs de soutènement

Les remblais, déblais, murs de soutènement sont régis par l'art. 49 RCATC.

Article 24. Murs existants ou à créer

Les murs existants à conserver sont spécifiés sur le plan. Ils doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons d'accès ou de dessertes, une démolition partielle pourra être autorisée. Les autres murs existants précisés sur le plan peuvent être conservés ou démolis, en fonction du projet.

Article 25. Mouvements de terre

Toute demande de permis de construire doit prévoir des mesures préventives pour la conservation de la terre végétale définies par les art. 6 et 7 de l'ordonnance sur les atteintes portées aux sols (Osol ;814.12). Le maître d'ouvrage doit mandater une personnes spécialisée pour le suivi pédologique du chantier.

Chapitre 2 Aire de construction A

Article 26. Surface de plancher déterminante

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,25.

Article 27. Bâtiments existants

Conformément à l'art. 35 RCATC, les bâtiments existants sur les parcelles n° 451 - 483 - 4026 peuvent être maintenus, entretenus et rénovés.

En cas de nouvelles constructions, les nouveaux bâtiments respecteront le règlement du PQ.

Chapitre 3 Aire de construction B

Article 28. Surface de plancher déterminante

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1,15.

Article 29. Bâtiments existants

Conformément à l'art. 35 RCATC, les bâtiments existants sur les parcelles n° 105 - 107 - 112 - 450 - 4027 peuvent être maintenus, entretenus, transformés et agrandis à l'intérieur du périmètre d'évolution du bâti indiqué sur le plan.

En cas de nouvelles constructions, les bâtiments respecteront le règlement du PQ.

Article 30. Bâtiments à conserver

La construction existante sur la parcelle n° 452, bénéficie d'une note 3 au recensement architectural du canton de Vaud. Ce bâtiment est à conserver dans son intégralité. Des transformations sont possibles à la condition qu'elles soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

TITRE III DISPOSITIONS FINALES

Article 31. Dérogations

La Municipalité peut déroger aux dispositions du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 32. Dispositions complémentaires

Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

Article 33. Entrée en vigueur

Le présent PQ avec le règlement qui lui est attaché entre en vigueur par décision du Département compétent du Canton de Vaud. Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures qui lui sont contraires.

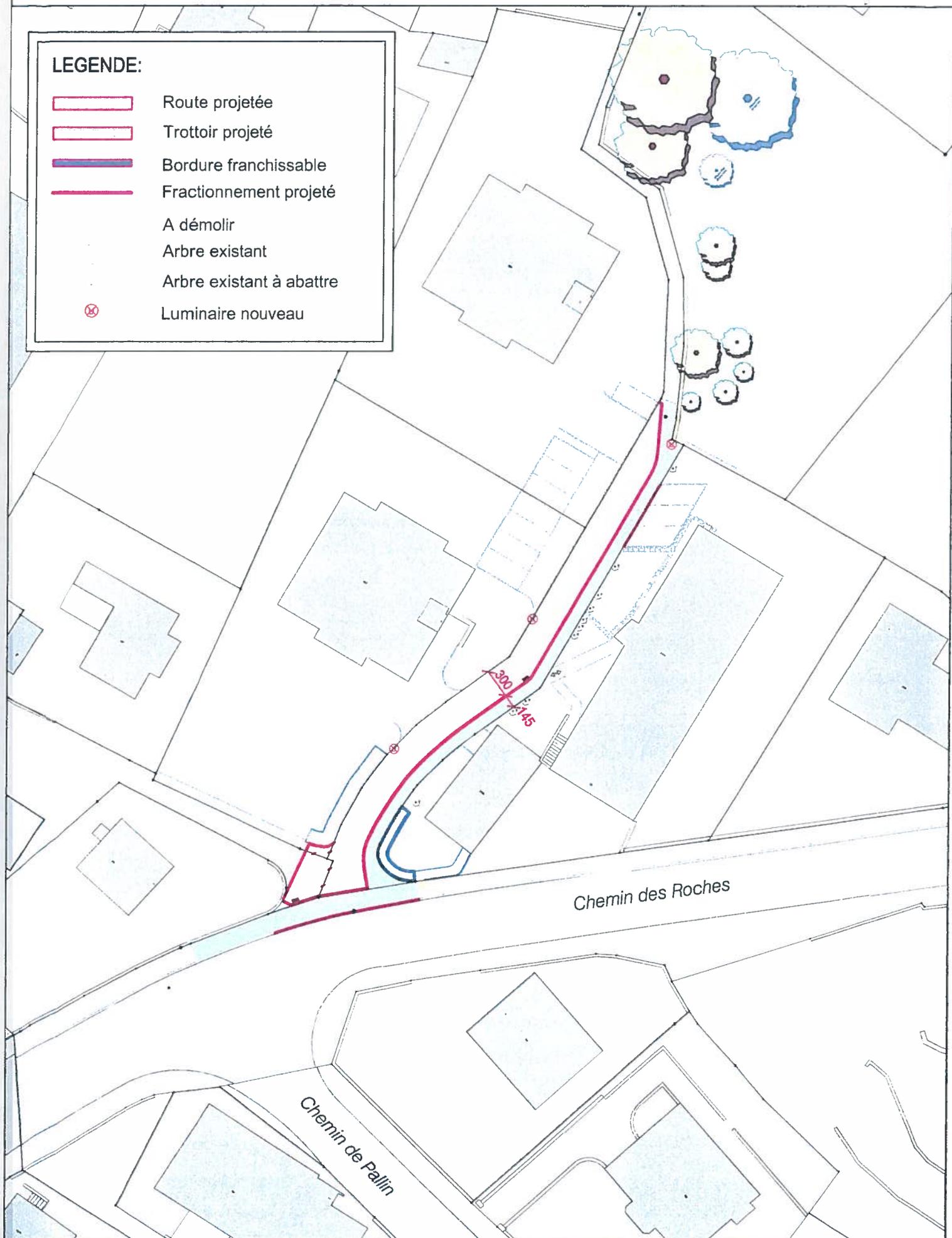
Projet routier

Situation

1:500

LEGENDE:

-  Route projetée
-  Trottoir projeté
-  Bordure franchissable
-  Fractionnement projeté
-  A démolir
-  Arbre existant
-  Arbre existant à abattre
-  Luminaire nouveau



Projet routier

Coupe type

1:50

