

PLAN DE QUARTIER  
« LA ROSERAIE »

DOSSIER PRÉSENTÉ PAR: DIRECTION DES TRAVAUX  
LE CHEF DE SERVICE: *L. Hirszel*  
APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ DE PULLY  
DANS SA SÉANCE DU: 19 JUIL 1965  
LE DIRECTEUR DES TRAVAUX: *Vauv & Va*

DEPOSÉ A L'ENQUÊTE AU GREFFE MUNICIPAL DE PULLY  
du 19 NOV 1965 au 20 DEC 1965  
Le Syndic: *W. Hirszel*  
Le Secrétaire: *W. Hirszel*

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL DE PULLY  
DANS SA SÉANCE DU: 6 JUIL 1966  
LE PRÉSIDENT: *P. Baud*  
LE SECRÉTAIRE: *P. Baud*  
APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD  
Lausanne, le 9 Septembre 1966  
Le Président: *P. Baud*  
Le Chancelier: *P. Baud*

PLAN DE QUARTIER « LA ROSERAIE »

RÈGLEMENT SPÉCIAL

**Périmètre Article premier**  
Le périmètre du plan de quartier « La Roseraie » est défini par le liseré bleu porté sur le plan. Il est notamment délimité au Sud par le chemin des Roses, à l'Ouest par la Vuachère et au Nord par le chemin du Liseron.

**Constructions autorisées Article 2.-**  
Seules sont autorisées dans le périmètre défini à l'article premier les constructions à usage d'habitation prévues par le plan de quartier ainsi que leurs annexes.

Le permis de construire le bâtiment "B" ne sera délivré que moyennant démolition préalable du bâtiment sis sur la parcelle portant le No 1915 du Cadastre de Pully (état cadastral au jour de la mise à l'enquête du présent plan de quartier).

En cas de besoin, la Municipalité peut autoriser la construction d'ouvrages d'intérêt public à l'intérieur du périmètre, bien que ceux-ci ne soient pas expressément prévus par le plan.

**Style architectural Article 3.-**  
Tous les bâtiments prévus devront présenter une unité de style architectural. Ce style sera déterminé par le premier bâtiment pour lequel un permis de construire définitif sera délivré. La Municipalité pourra toutefois faire une exception à cette règle pour le bâtiment "D" dont le style devra néanmoins s'harmoniser avec celui des autres constructions du quartier.

**Implantation Article 4.-**  
Les bâtiments à usage d'habitation seront implantés à l'intérieur des rectangles définis par le plan et aux côtés desquels leurs façades seront obligatoirement parallèles ou perpendiculaires.

**Bâtiment sur une limite de propriété Article 5.-**  
Lorsqu'une construction est prévue à cheval sur la limite de deux biens-fonds, le permis de construire ne pourra être délivré que pour l'entier de la construction et que s'il est requis conjointement par tous les intéressés.

**Surface construite et nombre de niveaux**

Article 6.-  
La surface construite et le nombre de niveaux habitables des bâtiments prévus par le plan de quartier sont fixés comme suit :

Désignation du bâtiment	Surface bâtie maximum	Nombre maximum de niveaux habitables
Bâtiment "A"	375 m <sup>2</sup>	4 niveaux
Bâtiment "B"	785 m <sup>2</sup>	4 niveaux
Bâtiment "C"	375 m <sup>2</sup>	4 niveaux
Bâtiment "D"	395 m <sup>2</sup>	7 niveaux
Bâtiment "E"	405 m <sup>2</sup>	4 niveaux
	2'425 m <sup>2</sup>	

La Municipalité pourra admettre une marge de tolérance de 2% en plus ou en moins pour les surfaces des bâtiments "A", "B", "C" et "E" indiquées ci-dessus. Toutefois, la surface bâtie totale à l'intérieur du plan de quartier ne dépassera pas 2'425 m<sup>2</sup>.

**Hauteur des bâtiments Article 7.-**  
Le niveau maximum à la corniche est fixé par le plan pour chaque bâtiment.

Pour le bâtiment "D", l'aménagement d'un rez-de-chaussée inférieur inhabitable peut être autorisé dans le cadre d'une solution dite "sur pilotis" qui sera définie d'accord entre la Municipalité et le constructeur.

**Hauteur de plancher et plafond Article 8.-**  
La hauteur de plancher à plafond finis est fixée à 2,50 m. au minimum à tous les niveaux.

Aucun local habitable n'est autorisé si la façade n'est pas dégagée entièrement et sur une largeur suffisante par rapport au sol aménagé considéré au droit du local en cause.

**Toitures Article 9.-**  
Les toitures plates sont obligatoires.

Elles ne peuvent recevoir aucun aménagement de nature à augmenter le volume apparent de la construction, l'article 10.- étant réservé.

Leur utilisation comme terrasses, étendages, etc. est interdite.

**Super-structures Article 10.-**  
La Municipalité peut autoriser des superstructures dépassant la corniche à condition que celles-ci soient groupées par cage d'escaliers, que leur surface n'exécède pas 1/10 de la surface construite du bâtiment et qu'elles ne dépassent pas la corniche effectivement réalisée de plus de 2,25 m.

Un plan spécial et détaillé des superstructures est soumis à la Municipalité avec la demande de permis de construire. Des modifications pour motif d'esthétique pourront être imposées aux constructeurs.

**Loggias et balcons Article 11.-**  
La construction de loggias ouvertes (avant-corps) en sus de la surface bâtie telle que celle-ci est définie à l'article 6.- est admise en façade Sud-Ouest. Pour le calcul de la surface bâtie du bâtiment "D", il est en outre fait abstraction des loggias construites en façade Sud-Est et Nord-Ouest jusqu'à concurrence d'une surface de 20 m<sup>2</sup> par étage.

Les balcons et saillies autres que celles définies à l'article précédent doivent être traités de manière à ne pas augmenter le volume apparent du bâtiment.

Sauf autorisation spéciale de la Municipalité, toutes les saillies doivent s'inscrire en totalité à l'intérieur du quadrilatère défini à l'article 4.-. Leur profondeur ne dépasse pas 1,65 m.

**Dévoitures Article 12.-**  
Aucune construction ne peut être édifée dans le périmètre du plan de quartier si elle ne dispose pas d'un accès goudronné ou bétonné d'au moins 4,50 m. de large jusqu'au domaine public. Pour l'accès au bâtiment "A", la Municipalité pourra autoriser l'aménagement d'un chemin d'une largeur inférieure à 4,50 m. s'il apparaît que la construction d'une voie d'accès réglementaire serait onéreuse à l'excès.

**Stationnement Article 13.-**  
Pour chaque appartement projeté, le constructeur doit prévoir une place de parc à l'air libre ou un garage.

Le nombre des garages sera au minimum égal aux 2/3 de celui des appartements.

**Garages Article 14.-**  
La construction de garages n'est autorisée à l'intérieur du périmètre du plan de quartier que si ceux-ci sont réalisés en sous-sol.

Sont réputés tels au sens du présent règlement, les garages dont une face au plus est visible et dont la dalle supérieure est recouverte d'une couche de terre végétale d'une épaisseur moyenne de 80 cm. et de 50 cm. au minimum.

La construction de garages souterrains n'est de plus autorisée qu'aux emplacements fixés par le plan.

Pour la réalisation de garages souterrains, la Municipalité peut autoriser des modifications du relief du terrain naturel à condition que celles-ci s'harmonisent avec la topographie générale et que plus de la moitié du volume de la construction soit située au-dessous du terrain naturel.

Un levé détaillé du terrain naturel à la même échelle que les plans de construction, établi par un géomètre officiel, devra être fourni lors de l'enquête publique.

**Exécution des permis Article 15.-**  
Le permis de construire les bâtiments "B", "C" et "E" ne sera délivré qu'à condition que les garages souterrains prévus par le plan de quartier soient construits simultanément avec ces bâtiments.

Si les garages souterrains prévus par le plan n'ont pas encore été réalisés lors de la construction des bâtiments "A" et "D", le constructeur aménagera des places de stationnement provisoires en nombre suffisant dont la suppression pourra être exigée préalablement à la délivrance du permis d'occuper les garages souterrains.

**Tracé des voies de communication Article 16.-**  
Le tracé des voies de communication figurant sur le plan est indicatif. Il est susceptible de modifications à condition qu'il n'en résulte pas une réduction appréciable des surfaces de verdure ou une gêne notable pour les voisins.

**Zone boisée Article 17.-**  
Les constructeurs des bâtiments "A" et "B" aménageront le bosquet boisé F figurant sur le plan selon les directives qui leur seront fournies par le Service cantonal des forêts, à son défaut par la Municipalité de Pully.

L'aménagement de ce bosquet tiendra compte de l'ensevelissement et de la vue des bâtiments avoisinants.

Les berges de la Vuachère situées dans la zone boisée seront maintenues en nature de forêt.

**Zone de verdure Article 18.-**  
Dans la zone de verdure, 1 pelouses doivent être soigneusement aménagées et, par la suite, entretenues. Celles-ci doivent être arborisées en ordre dispersé selon un plan spécial qui doit être présenté à la Municipalité concurremment avec la demande de permis d'habiter. Ce plan sera établi pour l'entier de la propriété ou pour une partie de celle-ci jugée suffisamment importante par la Municipalité.

Si l'aménagement n'est pas exécuté conformément au dit plan dans les six mois qui suivent la délivrance du permis d'habiter, la Municipalité peut y faire procéder aux frais du constructeur.

**Places de jeux Article 19.-**  
Une ou plusieurs places de jeux pour enfants d'une surface totale de 2'000 m<sup>2</sup> environ devront être créées à l'intérieur du périmètre du plan de quartier.

La Municipalité pourra admettre que certaines de ces places soient aménagées dans le bosquet boisé F ainsi que sur les berges boisées de la Vuachère qui devront être équipées à cet effet.

Il sera créé un emplacement plat de 300 m<sup>2</sup> au moins où les enfants pourront jouer au ballon.

L'aménagement de ces places de jeux fera l'objet d'un plan spécial qui sera soumis à la Municipalité avec la demande de permis d'habiter.

A condition que des garanties suffisantes lui soient données quant à la réalisation d'emplacements convenus à plusieurs immeubles, la Municipalité peut admettre de surcroît provisoirement à cette exigence. L'aménagement d'une place de jeux ne pourra cependant être différé plus de 3 ans dès l'octroi du permis d'habiter.

Si le délai expiré, la Municipalité pourra faire procéder à l'aménagement d'un emplacement de jeux aux frais des constructeurs qui n'en auront pas réalisé.

**Application de la loi et du règlement Article 20.-**  
Les dispositions de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire du 5 février 1941, de son règlement d'application ainsi que celles du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions sont applicables.

La zone boisée et le bosquet boisé F pourront de plus être assujettis à la législation forestière cantonale et fédérale.



**LEGENDE**

- périmètre du quartier
- alignements votés
- alignements plan préparatoire
- surface limite d'implantation
- nombre de niveaux habitables
- surface bâtie autorisée
- niveau (altitude) max. de la corniche
- emplacements pour garages souterrains
- zone de verdure
- bâtiment à démolir
- schéma des voies de circulation principales
- zone boisée à maintenir / à constituer
- terrains à céder à la commune de Pully