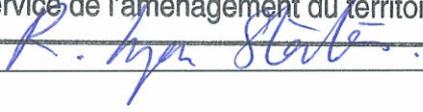
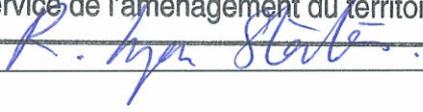
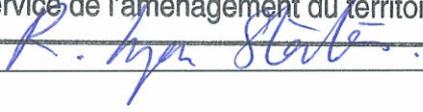


VILLE DE PULLY

plan partiel d'affectation CHAMPITTET REGLEMENT SPECIAL

* Figurent en rouge les amendements approuvés par le Conseil communal le 9 mars 2005

<p>Dossier présenté par</p> <p>ABA & Partenaires SA Chemin du Montillier 3 1009 Pully</p> <p>Transmis à la Municipalité le :</p> <p>6 novembre 2003</p>	<p>Approuvé par la Municipalité de Pully dans ses séances du :</p> <p>10 novembre 2003, 14 juin 2004 et 1^{er} décembre 2004</p> <p>Le Directeur de l'Urbanisme et de l'Environnement</p>  <p>G. Reichen</p>				
<p>Déposé à l'enquête publique à la Direction de l'Urbanisme et de l'Environnement du :</p> <p>15 juin 2004 au 14 juillet 2004</p> <p>Au nom de la Municipalité</p> <table><tr><td data-bbox="375 1299 622 1489"><p>Le Syndic</p><p>J.-F. Thoney</p></td><td data-bbox="710 1254 933 1512"></td><td data-bbox="1029 1299 1260 1489"><p>La Secrétaire</p><p>C. Martin</p></td></tr></table>		<p>Le Syndic</p>  <p>J.-F. Thoney</p>		<p>La Secrétaire</p>  <p>C. Martin</p>	
<p>Le Syndic</p>  <p>J.-F. Thoney</p>		<p>La Secrétaire</p>  <p>C. Martin</p>			
<p>Adopté par le Conseil Communal de Pully dans sa séance du :</p> <p>9 mars 2005</p> <table><tr><td data-bbox="199 1724 367 1915"><p>La Présidente</p></td><td data-bbox="327 1736 622 2027"></td><td data-bbox="574 1724 774 1915"><p>La Secrétaire</p></td></tr></table>	<p>La Présidente</p> 		<p>La Secrétaire</p> 	<p>APPROUVE PREALABLEMENT PAR LE Département de l'Urbanisme et de l'Environnement le :</p>  <p>8 AOUT 2005</p> <p>Le Chef du Département</p> <table border="1"><tr><td data-bbox="853 1780 1372 1937"><p>CERTIFIE CONFORME Service de l'aménagement du territoire</p></td></tr></table> <p>Mise en vigueur le : 2 FEV. 2006</p>	<p>CERTIFIE CONFORME Service de l'aménagement du territoire</p> 
<p>La Présidente</p> 		<p>La Secrétaire</p> 			
<p>CERTIFIE CONFORME Service de l'aménagement du territoire</p> 					

Titre I GENERALITES

- Article 1 : But
- Article 2 : Contenu
- Article 3 : Périmètre
- Article 4 : Aires du PPA
- Article 5 : Surface brute de plancher utile
- Article 6 : Degré de sensibilité au bruit
- Article 7 : Echappées visuelles
- Article 8 : Evacuation des eaux claires

Titre II AIRES DU PPA

Chapitre 1 : AIRES D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

1.1. Sous-chapitres A - GENERALITES

- Article 9 : Destination
- Article 10 : Etapes de réalisation et cohérence architecturale
- Article 11 : Orientation des bâtiments
- Article 12 : Répartition des surfaces brutes de plancher utile
- Article 13 : Gabarits des nouveaux bâtiments
- Article 13bis : Profillement des constructions
- Article 14 : Calcul de la hauteur des nouveaux bâtiments
- Article 15 : Corps de liaison
- Article 16 : Distance entre bâtiments
- Article 17 : Bâtiments existants

1.2. Sous-Chapitre B - ARCHITECTURE

- Article 18 : Sous-sols habitables
- Article 19 : Toitures
- Article 20 : Façades
- Article 21 : Superstructures
- Article 22 : Avant-toit
- Article 23 : Lucarnes
- Article 24 : Balcons

1.3. Sous-chapitre C - AMENAGEMENTS EXTERIEURS

- Article 25 : Aménagements des abords des bâtiments
- Article 26 : Accès à la propriété et circulation
- Article 27 : Places de stationnement
- Article 28 : Remblais, déblais, murs de soutènement

Chapitre 2 : AIRES DE TRANSITION A, B, C

- Article 29 : Destination
- Article 30 : Aire de transition A
- Article 31 : Aire de transition B
- Article 32 : Aire de transition C

Chapitre 3 : AIRES DU PARC

- Article 33 : Destination
- Article 34 : Aire Nord-Est
- Article 35 : Aire Sud-Ouest
- Article 36 : Arborisation

Chapitre 4 : AIRE FORESTIERE

- Article 37 : Définition
- Article 38 : Constatation de nature

TITRE III DISPOSITIONS FINALES

- Article 39 : Equipements
- Article 40 : Dispositions complémentaires
- Article 41 : Entrée en vigueur et abrogation

Titre I GENERALITES

Article 1 - BUT

Le plan partiel d'affectation (PPA) et le présent règlement ont pour but de permettre une valorisation de la propriété de Champittet tout en garantissant le respect de ses valeurs paysagères et environnementales.

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

Article 2 - CONTENU

Le PPA est composé du plan à l'échelle 1 : 500 et du présent règlement.

Article 3 - PERIMETRE

Le périmètre du PPA est formé des parcelles 1421 et 3351.

Article 4 - AIRES DU PPA

Le PPA comporte les aires suivantes :

1. Les aires d'implantation des bâtiments Nord-Ouest et Sud-Est.
2. Les aires de transition A, B, C.
3. Les aires du parc Nord-Est et Sud-Ouest.
4. L'aire forestière.

Article 5 - SURFACE BRUTE DE PLANCHER UTILE

La surface brute de plancher utile est limitée à 21'500m² sur l'ensemble du périmètre du PPA. Elle est calculée en appliquant la norme ORL No 514420.

Article 6 - DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble du périmètre du PPA conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB).

Article 7 - ECHAPPEES VISUELLES

Quatre échappées visuelles doivent être créées. Leur point de départ se situe le long du chemin du Pont du Diable. Elles garantissent une percée visuelle en direction du lac.

La localisation des deux échappées figurant en hachuré vert sur le plan est déterminée de façon impérative. Au départ de ces deux échappées, un espace public réservé au point de vue est aménagé. **L'angle de vision doit être au minimum de 12 degrés et respecter une ligne de visée horizontale située à la cote d'altitude de 411.60.**

Deux échappées supplémentaires doivent permettre de dégager la vue en direction du lac. Leur point de départ **doit être est** situé **dans l'aire de transition A** sur le chemin du Pont du Diable. Ceux-ci sont figurés à titre indicatif sur le plan. **L'angle de vision doit être au minimum de 12 degrés et respecter une ligne de visée horizontale située à un mètre au-dessus du chemin du Pont du Diable.**

Article 8 - EVACUATION DES EAUX CLAIRES

Les eaux claires doivent être évacuées dans les eaux superficielles, via les équipements publics ou privés. La Municipalité peut imposer des mesures de rétention afin de diminuer le débit des crues.

Titre II AIRES DU PPA

Chapitre 1 AIRES D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Sous-chapitre A GENERALITES

Article 9 - DESTINATION

Le PPA prévoit deux aires d'implantation des bâtiments : l'aire Nord-Ouest et l'aire Sud-Est.

Ces aires comportent les bâtiments actuels du Collège et les aménagements extérieurs environnants. Elles sont constructibles.

Elles sont destinées au maintien et à l'extension du Collège existant. Des activités tertiaires peuvent y être autorisées, elles ne représentent pas plus de 30% des surfaces brutes de plancher utile.

Dans la mesure où l'activité scolaire et parascolaire est abandonnée dans le périmètre du PPA, ces aires seront destinées à la construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement. Des activités tertiaires telles que bureaux, institutions éducatives, culturelles, religieuses et médicales peuvent être autorisées. Elles ne représentent pas plus de 30% des surfaces brutes de plancher utile.

Article 10 - ETAPES DE REALISATION ET COHERENCE ARCHITECTURALE

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

Il doit présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, notamment au niveau de l'implantation des bâtiments, des gabarits des constructions, du traitement architectural et des espaces extérieurs.

Afin de garantir cet objectif, les propriétaires présentent tout projet à la Municipalité dès le stade des études préliminaires.

Article 11 - ORIENTATION DES BÂTIMENTS

A l'intérieur de ces aires l'orientation des bâtiments doit être parallèle et/ou perpendiculaire aux courbes de niveaux. Les échappées visuelles doivent être assurées conformément à l'article 7.

Article 12 - REPARTITION DES SURFACES BRUTES DE PLANCHER UTILE

La surface brute de plancher utile peut être répartie comme suit :

- Dans l'aire Nord-Ouest : au maximum 15'000 m² en cas d'extension du collège, au maximum 13'500 m² en cas d'autre affectation.
- Dans l'aire Sud-Est : au maximum 10'000 m².

Cette répartition doit respecter le maximum impératif de l'article 5, à savoir 21'500 m² sur l'ensemble du périmètre du plan en tenant compte des surfaces utilisées dans l'aire du parc Nord-Est.

Article 13 - GABARITS DES NOUVEAUX BATIMENTS

Pour les nouveaux bâtiments trois types de gabarits sont autorisés :

Bâtiments dont les longueurs et largeurs sont inférieures ou égales à 18m. :

La hauteur au faîte est limitée à 15m.

Le nombre de niveaux est limité à 5, soit un rez-de-chaussée et 4 étages.

Bâtiments dont les longueurs et largeurs sont inférieures ou égales à 30m. :

La hauteur au faîte est limitée à 12m.

Le nombre de niveaux est limité à 4, soit un rez-de-chaussée et 3 étages.

Bâtiments dont les longueurs et largeurs sont inférieures ou égales à 48m. :

La hauteur au faîte est limitée à 9m.

Le nombre de niveaux est limité à 3 soit un rez-de-chaussée et 2 étages.

La plus grande dimension est déterminante pour fixer la hauteur des bâtiments au faîte et le nombre de niveaux.

Dans le sous-périmètre A de l'aire Nord-Ouest, tel que défini sur le plan, les bâtiments peuvent avoir un niveau supplémentaire. La hauteur au faîte peut être augmentée de 3 mètres.

Article 13bis - PROFILEMENT DES CONSTRUCTIONS

Le profillement (gabarits) des constructions projetées est obligatoire lors de la demande de permis de construire. Il figure impérativement la position des corniches et des faîtes. Le profillement est effectué aux frais du demandeur sollicitant le permis. L'exactitude des

gabarits posés doit être certifiée par un ingénieur géomètre breveté avant l'ouverture de l'enquête publique.

Article 14 - CALCUL DE LA HAUTEUR DES NOUVEAUX BATIMENTS

La hauteur au faîte est calculée conformément à l'article 19 du Règlement communal pour l'aménagement du territoire (RCATC).

Article 15 - CORPS DE LIAISON

Les bâtiments peuvent être reliés entre eux de façon continue par des corps de liaison d'une hauteur maximale de 6 m. par rapport au terrain aménagé, calculée en façade Sud. Ceux-ci ont une toiture plate pouvant être aménagée en terrasse accessible.

Article 16 - DISTANCE ENTRE BATIMENTS

Bâtiments dont la hauteur est de 15 m. : la distance minimum entre bâtiments est de 18 m.

Bâtiments dont la hauteur est de 12 m. : la distance minimum entre bâtiments est de 15 m.

Bâtiments dont la hauteur est de 9 m. : la distance minimum entre bâtiments est de 12 m.

En cas de maintien ou d'extension du collège existant, ces règles ne sont pas applicables dans l'aire d'implantation Nord-Ouest.

Article 17 - BATIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments existants sont soumis à l'article 80 de la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC).

Le statut du pavillon scolaire provisoire est réglé par le permis de construire No 5415 du 14 août 2000.

La halle gonflable sur la place omnisports est une installation saisonnière. Sa mise en place est autorisée uniquement du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année.

Sous-chapitre B ARCHITECTURE

Article 18 - SOUS-SOLS HABITABLES

Dans le cas où le sous-sol présente au moins une façade totalement dégagée du terrain aménagé, il pourrait être habitable sur un seul niveau.

Toutefois, la surface brute de plancher habitable ne peut excéder les 50% de la surface du rez-de-chaussée.

Article 19 - TOITURES

Seuls les toits plats ou à deux pans et plus sont autorisés.
Le dernier niveau peut être traité en attique. **Les toits plats sont végétalisés, sauf exception dûment motivée.**

Article 20 - FACADES

Conformément à l'article 10 du présent règlement, les façades doivent présenter un aspect global homogène, unitaire et harmonieux, notamment en ce qui concerne la proportion entre les pleins et les vides, les éléments rajoutés et le choix des matériaux.

Article 21 - SUPERSTRUCTURES

Dans le cas de toitures plates, les superstructures (ascenseurs, cheminées, ventilation) ne peuvent dépasser ~~les hauteurs maximales des toitures de 2 mètres.~~ **une hauteur de 2 mètres et doivent respecter les échappées visuelles de l'article 7. Elles sont, dans la mesure du possible, intégrées à l'intérieur du bâtiment.** Pour le surplus, l'article 25 RCATC est applicable.

Article 22 - AVANT-TOIT

Les marquises et avant-toits peuvent dépasser le nu des façades et les gabarits des bâtiments de 2 mètres.

Article 23 - LUCARNES

La largeur additionnée des lucarnes ne peut excéder 30% de la longueur de la façade correspondante. Pour le surplus, l'article 24 RCATC est applicable.

Article 24 - BALCONS

Les balcons ouverts, les balcons loggias, les jardins d'hiver peuvent dépasser le nu des façades et les gabarits des bâtiments de 2 mètres. Ils peuvent pénétrer à l'intérieur des façades pour permettre de plus grandes largeurs.

La longueur des balcons ne doit pas être disproportionnée par rapport à la façade.

Sous-chapitre C AMENAGEMENTS EXTERIEURS

Article 25 - AMENAGEMENTS DES ABORDS DES BATIMENTS

Les aménagements extérieurs sont destinés au prolongement des bâtiments en fonction de leur affectation.

Les articles 42 et 48 RCATC s'appliquent par analogie.

La hauteur des plantations doit garantir les échappées visuelles prévues à l'article 7 du présent règlement.

Article 26 - ACCES A LA PROPRIETE ET CIRCULATION

Seuls deux accès véhicules sont autorisés. Ils sont aménagés exclusivement depuis le chemin de Champittet.

Leur localisation est déterminée de façon impérative sur le plan.

Les chemins d'accès et de circulation ont une assiette de 4 mètres maximum.

Article 27 - PLACES DE STATIONNEMENT

L'article 27 RCATC est applicable par analogie à l'exception du dernier alinéa.

L'ensemble des places de stationnement, hormis les places visiteurs, est réalisé dans des garages. Leur toiture doit être recouverte d'une couche de terre végétale de 40 cm au minimum.

Si le nombre total de places de stationnement dans le périmètre du PPA est supérieur à ~~300~~ 270, une étude d'impact est exigée conformément à la Loi fédérale sur la protection de l'environnement.

Article 28 - REMBLAIS, DEBLAIS, MURS DE SOUTÈNEMENT

Les remblais, déblais ou murs de soutènement doivent faire l'objet d'une autorisation.

Ils doivent respecter les règles suivantes : les mouvements de terre en remblai ou déblai ne peuvent dépasser 1,50 mètres de hauteur, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La pente maximum des talus ne peut excéder 60%.

Les talus existants et créés artificiellement pour les terrains de sport peuvent être modifiés sans limite en vue de retrouver la topographie initiale du terrain.

Chapitre 2 AIRES DE TRANSITION A, B, C

Article 29 - DESTINATION

Ces aires A, B, C sont composées d'une bande de terrain végétalisée et arborisée aux abords des voies publiques et des parcelles voisines.

Elles sont destinées à créer une transition de qualité entre le domaine public, le domaine privé et les parcelles voisines.

Elles sont inconstructibles.

A l'intérieur de ces aires, seules des essences indigènes adaptées à la station peuvent être plantées.

Article 30 - AIRE DE TRANSITION A

L'aire A est attenante au chemin du Pont du Diable. Elle est destinée à garantir un aménagement qui tient compte de la valeur historique dudit chemin.

La limite entre le chemin et le domaine privé sera constituée par un mur homogène d'une hauteur maximale de 1 mètre sur toute la longueur du chemin.

~~Les espaces réservés aux points de vue indiqués sur le plan sont situés à l'intérieur de l'aire de transition A. Ils sont destinés à garantir les deux échappées visuelles impératives prévues à l'article 7.~~

Les règles de l'aire du parc s'appliquent au traitement intérieur de l'aire de transition A.

Article 31 - AIRE DE TRANSITION B

L'aire B est attenante au chemin de Champittet.

Elle est destinée à garantir un traitement végétal de qualité de type haie basse entre le domaine public et l'aire d'implantation des bâtiments.

Elle doit permettre les accès à la propriété prévus dans le plan.

Article 32 - AIRE DE TRANSITION C

L'aire C est située à la limite Sud du périmètre du plan.

Elle est destinée à la reconstitution d'une limite végétale de qualité assurant des échappées visuelles sur le lac depuis le périmètre de l'aire d'implantation des bâtiments.

Chapitre 3 AIRES DU PARC

Article 33 - DESTINATION

Le PPA prévoit deux aires du parc : l'aire Nord-Est et l'aire Sud-Ouest qui comprend également le bâtiment existant No ECA 1430 porté à l'inventaire.

Ces aires sont destinées à la mise en valeur du parc et de ses éléments caractéristiques.

Article 34 - AIRE NORD-EST

Cette aire est destinée au prolongement naturel de l'aire d'implantation des bâtiments.

~~Seule la construction d'un bâtiment (type villa) intégré dans le parc est autorisée. Les articles 38 et 39 RCATC s'appliquent, exception faite de l'affectation du bâtiment qui peut s'étendre aux activités compatibles avec le logement (article 36 RCATC).~~

~~La surface brute de plancher utile de ce bâtiment est limitée à 500 m². Cette attribution doit respecter le maximum impératif de l'article 5, à savoir 21'500 m² sur l'ensemble du périmètre en tenant compte des surfaces utilisées dans les aires d'implantation des bâtiments.~~

Seuls des équipements liés à des activités culturelles et sportives sont autorisés. Un pavillon en relation avec lesdites activités d'une surface bâtie maximale de 250 m² et d'une hauteur maximale de 5 m. peut également être aménagé.

En partie Sud de l'aire, la circulation est autorisée et 20 places de stationnement à l'air libre peuvent être aménagées.

Article 35 - AIRE SUD-OUEST

Cette aire est destinée au prolongement des aires d'implantation des bâtiments et à la viabilité de l'aire forestière. Ce secteur est inconstructible, seuls les aménagements garantissant ces deux destinations sont autorisés.

Le long de la lisière de la forêt et sur une largeur de 10 mètres, une surface de transition est créée. Elle est totalement inconstructible, y compris pour de petites constructions ou aménagements de surface. L'entretien de cette surface doit assurer sa fonctionnalité.

Dans le secteur B comprenant le bâtiment existant No ECA 1430, tel qu'indiqué sur le plan, des aménagements liés au dit bâtiment peuvent être autorisés.

Le bâtiment ECA No 1430 est destiné à toutes les affectations prévues à l'article 9 du présent règlement (activités scolaires, habitations, tertiaire). Sa surface habitable n'entre pas dans le calcul de la surface brute de plancher utile telle que définie à l'article 5.

Les dispositions de la Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS) sont réservées.

Article 36 - ARBORISATION

Les arbres figurant dans le plan de classement du Règlement communal sur la protection des arbres (RCPA) seront dégagés et mis en valeur.

Pour le surplus, le RCPA s'applique.

Chapitre 4 AIRE FORESTIERE

Article 37 - DEFINITION

L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier,

d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières (cf. article 35).

Article 38 - CONSTATATION DE NATURE

Le présent PPA constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.

Titre III DISPOSITIONS FINALES

Article 39 - EQUIPEMENTS

~~La construction des nouveaux bâtiments ne sera autorisée qu'après l'élargissement du chemin de Champittet depuis le chemin du Manoir jusqu'à l'avenue du Général Guisan.~~

Le permis de construire de nouveaux bâtiments pourra être subordonné à l'élargissement du chemin de Champittet depuis le chemin du Manoir jusqu'à l'avenue Général Guisan.

Conformément à l'article 50 LATC, le propriétaire est tenu de contribuer aux frais y relatifs. La répartition des frais entre la Commune et le propriétaire fera l'objet d'une convention privée.

Article 40 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

Article 41 - ENTREE EN VIGUEUR ET ABROGATION

Après approbation préalable du Département de la sécurité et de l'environnement et si aucun recours n'a été déposé, le Département prononce l'entrée en vigueur du présent PPA conformément à l'article 61a LATC.