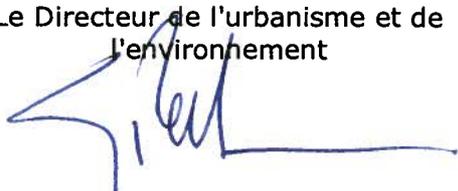


VILLE DE PULLY

Plan partiel d'affectation "BOVERATTES"

REGLEMENT SPECIAL

* Figurent en rouge les modifications apportées suite à l'enquête publique et adoptées par le Conseil communal le 14 novembre 2007

<p>Dossier présenté par</p> <p>urbaplan Urbanisme, développement et environnement 1006 Lausanne</p> <p>et</p> <p>La Direction de l'urbanisme et de l'environnement</p> <p>Transmis à la Municipalité le : 19 décembre 2005</p>	<p>Approuvé par la Municipalité de Pully dans ses séances du :</p> <p>21 décembre 2005 et 24 mai 2006</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>2 juin au 3 juillet 2006</p> <p>Au nom de la Municipalité</p> <p>Le Syndic</p>  <p>J.-F. Thonney</p>  <p>La Secrétaire</p>  <p>C. Martin</p>	
<p>Adopté par le Conseil communal de Pully dans sa séance du :</p> <p>14 novembre 2007</p> <p>Le Président</p>  <p>La Secrétaire</p>  <p><i>Vallot</i></p>  <p>ppn</p>	<p>Approuvé préalablement par le Département compétent le :</p> <p>19 OCT. 2009</p> <p>Le Chef du Département</p>   <p>Mis en vigueur le : 14 DEC. 2010</p>

Déposé à l'enquête publique
complémentaire

Du 31 mai au 30 juin 2008

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire municipal rpl.



J.-F. Thonney

D. von Gunten



Table des matières

Titre I	GENERALITES	1
Article 1 :	But.....	1
Article 2 :	Plan directeur localisé	1
Article 3 :	Contenu.....	1
Article 4 :	Périmètre	1
Article 5 :	Limites de constructions.....	1
Article 6 :	Degré de sensibilité au bruit.....	1
Article 7 :	Mesures de protection contre le bruit.....	1
Article 8 :	Organisation du PPA.....	1
Article 9 :	Paliers.....	2
Titre II	AIRES et ZONES DU PPA	2
<u>Chapitre 1</u>	DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 10 :	Etapas de réalisation	2
Article 11 :	Cohérence architecturale.....	2
Article 12 :	Implantation et orientation des bâtiments	2
Article 13 :	Bâtiments existants	2
Article 14 :	Liaisons et accès piétons	2
Article 15 :	Accès véhicules.....	3
Article 16 :	Places de stationnement.....	3
Article 17 :	Places de stationnement visiteurs.....	3
Article 18 :	Arborisation	3
Article 19 :	Remblais, déblais, murs de soutènement, clôtures	3
Article 20 :	Murs existants ou à créer	4
<u>Chapitre 2</u>	AIRES D'IMPLANTATION A.....	4
Article 21 :	Destination des aires d'implantation A.....	4
Article 22 :	Surface brute de plancher utile.....	4
Article 23 :	Typologie des bâtiments	4
Article 24 :	Hauteur des bâtiments	4
Article 25 :	Toitures.....	5
Article 26 :	Superstructures	5
Article 27 :	Distance entre bâtiments	5
Article 28 :	Façades	5
Article 29 :	Balcons.....	5

<u>Chapitre 3</u>	AIRES D'IMPLANTATION B.....	5
	Article 30 :Destination des aires d'implantation B.....	5
	Article 31 :Hauteur des constructions	5
	Article 32 :Toitures.....	5
<u>Chapitre 4</u>	AIRES DE DESSERTES.....	6
	Article 33 :Organisation	6
	Article 34 :Aménagement des aires de dessertes mixtes	6
	Article 35 :Aménagement des aires de dessertes piétonnes.....	6
<u>Chapitre 5</u>	AIRES DE DEGAGEMENT	6
	Article 36 :Destination	6
<u>Chapitre 6</u>	ZONES A OPTIONS.....	6
	Article 37 :Destination	6
	Article 38 :Règles en cas d'affectation en aire d'utilité publique.....	7
<u>Chapitre 7</u>	AIRES DE VILLAS.....	7
	Article 39 :Destination	7
<u>Titre III</u>	DISPOSITIONS FINALES.....	7
	Article 40 :Dispositions complémentaires	7
	Article 41 :Entrée en vigueur et abrogation.....	7

Titre I GENERALITES

Article 1 : But

Le plan partiel d'affectation (PPA) 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 groupé de faible à moyenne densité.

Article 2 : Plan directeur localisé

Le PPA se réfère aux objectifs, principes et mesures d'aménagement du plan directeur localisé (PDL) "Boverattes".

Article 3 : Contenu

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

Article 4 : Périmètre

Le périmètre du PPA est formé des parcelles Nos 1738, 1743, 1744, 1755, 1756, 2034, 3420 et 3421.

Article 5 : Limites de constructions

Le PPA crée de nouvelles limites de constructions qui figurent sur le plan.

Article 6 : Degré de sensibilité au bruit

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

En vertu de l'article 43 alinéa 2 OPB, le degré de sensibilité au bruit III est attribué par déclassement le long du chemin de Rennier tel que figuré sur le plan.

Article 7 : Mesures de protection contre le bruit

Des mesures de protection contre le bruit généré par le trafic routier doivent être réalisées notamment par une conception appropriée des façades des bâtiments.

Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15.12.1986 (OPB) complètent le dossier de demande de permis de construire.

Article 8 : Organisation du PPA

~~Le PPA comporte les aires et les zones suivantes :~~

Le PPA comporte les zones et les aires suivantes :

- La zone de villas
- La zone de faible à moyenne densité
- La zone à options
- Les aires d'implantation A et B.
- Les aires de dessertes.
- Les aires de dégagement.
- Les aires de villas.
- Les aires à options 1 et 2.

Article 9 : Paliers

Le secteur situé à l'Est du chemin des Boverattes est divisé en paliers successifs inscrits dans la pente du terrain (chiffre 1 PDL).

Ces paliers, tels que figurés sur le plan, sont au nombre de 3 : le palier Sud, le palier intermédiaire et le palier Nord.

Titre II AIRES et ZONES DU PPA

Chapitre 1 DISPOSITIONS GENERALES

Article 10 : Etapes de réalisation

L'aménagement du site peut être effectué en plusieurs étapes. ~~Celles-ci sont réalisées conformément au chiffre 3 du PDL.~~

~~Lors de la réalisation de la 2^e étape, le chemin des Boverattes sera élargi comme indiqué sur le plan. Cette surface sera cédée au domaine public.~~

Article 11 : Cohérence architecturale

L'aménagement du site doit respecter le principe des paliers tels que définis à l'article 9 RPPA.

Il doit présenter une cohérence urbanistique et architecturale de qualité, notamment en ce qui concerne l'implantation des bâtiments, les gabarits des constructions, le traitement architectural et les espaces extérieurs.

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

Article 12 : Implantation et orientation des bâtiments

Les bâtiments et leurs dépendances doivent s'inscrire à l'intérieur des aires prévues à cet effet.

A l'intérieur de ces aires, l'implantation des bâtiments doit respecter les fronts obligatoires figurant sur le plan, ainsi que l'orientation principale des bâtiments figurant sur le plan.

Article 13 : Bâtiments existants

Les bâtiments existants, non-conformes aux dispositions du présent PPA, sont soumis aux dispositions de l'article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC).

Article 14 : Liaisons et accès piétons

Les liaisons et les accès piétons doivent être aménagés afin de renforcer la cohérence et les liens spatiaux entre les différentes parties du périmètre du plan.

Toutes les liaisons piétonnes figurant sur le plan doivent être créées.

Elles sont impérativement aménagées à l'intérieur des aires prévues à cet effet. Leur localisation au sein de ces aires est libre.

Elles font l'objet de servitudes de passage public.

Article 15 : Accès véhicules

Seuls les accès véhicules aux aires de dessertes figurant sur le plan sont autorisés.

Des accès directs aux garages collectifs sont toutefois autorisés par le chemin de Clair-Matin. Ceux-ci sont figurés à titre indicatif sur le plan.

Des accès directs aux places de stationnement extérieures situées à l'intérieur des aires de dégagements sont autorisés par les chemins de Clair-Matin, de Leisis et de la Reine Berthe.

Les accès existants aux parcelles Nos 1755, 1756, 3420 et 3421 peuvent être maintenus, entretenus ou réparés tant que les bâtiments existants sur ces parcelles subsisteront. En cas de réalisation de nouveaux bâtiments les accès seront réalisés selon les exigences du PPA. La Municipalité peut subordonner l'octroi de tout permis de construire sur les parcelles Nos 1755, 1756, 3420 et 3421 à l'inscription d'une servitude correspondant à la desserte inscrite sur le plan.

Dans les aires de villas, les accès sont libres.

Article 16 : Places de stationnement

Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles doivent être aménagés simultanément avec toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme VSS SN No ~~640~~ 290 640 281.

L'ensemble des places de stationnement, hormis les places visiteurs, est réalisé dans des garages souterrains ou semi-enterrés.

En plus des places de stationnement destinées aux voitures, des places de stationnement pour deux-roues légers doivent être aménagées conformément à la norme VSS SN No 640 065.

Article 17 : Places de stationnement visiteurs

Des places de stationnement à l'air libre pour les visiteurs peuvent être autorisées en nombre limité dans les aires de dégagement.

Ces places peuvent être implantées jusqu'en bordure du domaine public et en limite de propriété, y compris en anticipation sur les limites de construction.

Article 18 : Arborisation

La plantation d'arbres d'ornement est obligatoire aux endroits indiqués sur le plan. Leur nombre et leur localisation exacte sur le plan sont indicatifs.

Seules les espèces indigènes sont autorisées.

Pour le surplus, le règlement communal sur la protection des arbres (RCPA) s'applique.

Article 19 : Remblais, déblais, murs de soutènement, clôtures

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

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%.

Si la topographie des lieux l'exige, la Municipalité peut accorder une dérogation à ces dispositions concernant la hauteur des mouvements de terre.

Article 20 : Murs existants ou à créer

Le mur ancien existant en bordure Est du chemin des Boverattes doit être préservé.

Sa démolition, limitée au strict minimum, est toutefois autorisée pour aménager les accès aux aires de dessertes.

La création de nouveaux murs aux endroits indiqués sur le plan est obligatoire.

Chapitre 2 AIRES D'IMPLANTATION A

Article 21 : Destination des aires d'implantation A

Les aires d'implantation A sont destinées à :

- La construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement.

La Municipalité peut autoriser en particulier des activités tertiaires non gênantes pour l'habitation. Ces activités ne représentent pas plus de 30 % des surfaces brutes de plancher utile.

- La construction de garages enterrés ou semi-enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles.

A l'intérieur de chaque aire, tous les bâtiments doivent être construits en une étape, à l'exception des parcelles 1756, 3420 & 3421.

Article 22 : Surface brute de plancher utile

La surface maximale brute de plancher utile est fixée sur le plan pour chaque aire d'implantation. Elle est calculée conformément à la norme ORL No 514 420.

En cas de maintien du bâtiment ECA No 307 (ferme des Boverattes), sa surface brute de plancher utile n'est pas prise en compte dans la surface maximale brute de plancher utile fixée sur le plan.

En cas de réalisation par étapes des bâtiments sur les parcelles Nos 1756, 3420 et 3421, la surface maximale brute de plancher utile fixée sur le plan est répartie proportionnellement à la surface cadastrale des bien-fonds concernés.

Article 23 : Typologie des bâtiments

~~Deux~~ Trois typologies de bâtiments sont possibles :

A. Habitat groupé en bandes d'au moins cinq unités par aire.

B. Petits blocs d'une largeur maximale de 18 mètres.

C. Bâtiments d'habitation contigus.

Pour chaque typologie, le dernier niveau est érigé sous la forme d'attique ou de toiture terrasse intégrée à la morphologie du bâtiment. Leur surface n'excède pas le 60 % de la surface de l'étage inférieur.

Une seule typologie est autorisée par palier (article 8 9 RPPA).

La Municipalité peut toutefois autoriser une mixité par palier entre les typologies B et C.

Article 24 : Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la cote d'altitude fixée sur le plan pour chaque aire d'implantation A.

Article 25 : Toitures

Seuls les toits plats sont autorisés. Ils sont végétalisés.

Article 26 : Superstructures

Des superstructures peuvent dépasser les cotes d'altitudes maximales dans une mesure limitée au strict minimum techniquement indispensable. Elles sont regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Article 27 : Distance entre bâtiments

En cas de réalisation des bâtiments selon la typologie A, la distance entre bâtiments est de 4 mètres minimum.

En cas de réalisation des bâtiments selon ~~la~~ les typologies B et C, la distance entre bâtiments est de 10 mètres minimum.

Elle se mesure entre les parties les plus rapprochées des bâtiments.

Article 28 : Façades

Conformément à l'article 11 du présent règlement, les façades doivent présenter un aspect homogène et harmonieux, notamment en ce qui concerne la proportion entre les pleins et les vides, les éléments rajoutés et le choix des matériaux.

Article 29 : Balcons

Les balcons ouverts, les balcons loggias, les jardins d'hiver s'inscrivent à l'intérieur des aires d'implantation A. Leur saillie peut dépasser le nu des façades 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.

Chapitre 3 AIRES D'IMPLANTATION B

Article 30 : Destination des aires d'implantation B

Les aires d'implantation B sont destinées à :

- la construction de garages enterrés ou semi-enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles,
- **au prolongement extérieur des habitations des aires d'implantation A.**

Peuvent également être autorisés des éléments de construction en relation avec les bâtiments des aires A et intégrés à leur caractère architectural, tels que des auvents, des pergolas, des murs et autres aménagements de jardin.

Article 31 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 4.00 mètres mesurée depuis l'aire de desserte mixte.

Les éléments de construction annexes tels que des auvents, des pergolas, des murs et autres aménagements de jardin peuvent dépasser cette hauteur de 3.00 mètres.

Article 32 : Toitures

Seuls les toits plats sont autorisés. Des terrasses accessibles peuvent être aménagées.

Chapitre 4 AIRES DE DESSERTES

Article 33 : Organisation

Les aires de dessertes comprennent :

- Les aires de dessertes mixtes destinées à l'aménagement des accès et des liaisons véhicules et piétons, telles que définies aux articles 14 et 15.
- Les aires de dessertes piétonnes destinées à l'aménagement des liaisons piétonnes ainsi que d'espaces collectifs.

Elles sont inconstructibles.

Article 34 : Aménagement des aires de dessertes mixtes

Ces aires doivent être aménagées de façon à garantir la primauté du piéton sur les véhicules.

Les cotes d'altitude fixées sur le plan sont impératives. Une tolérance de plus ou moins 0,50 mètres est toutefois admise.

Les mesures d'aménagement fixées au chiffre 5 du PDL doivent être respectées.

Article 35 : Aménagement des aires de dessertes piétonnes

Seuls des aménagements collectifs, destinés à l'usage de tous, sont créés dans ces aires, conformément aux mesures fixées aux chiffres 1 et 6 du PDL.

Chapitre 5 AIRES DE DEGAGEMENT

Article 36 : Destination

Les aires de dégagement sont destinées à l'aménagement d'un espace de transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public, au maintien et à la création d'espaces verts. Elles sont inconstructibles.

Seules des places de stationnement extérieures en nombre limité, des emplacements pour conteneurs à ordures ménagères, des édicules d'intérêt public, ainsi que des aménagements extérieurs respectant cette destination tels que mobilier urbain, bancs, aires de jeux pour enfants, murets, etc. peuvent y être aménagés. Ces ouvrages doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain.

Chapitre 6 ZONES A OPTIONS

Article 37 : Destination

Les zones à options 1 et 2 telles que définie au chiffre 7 du PDL sont destinées à :

- La construction de bâtiments, d'installations et d'aménagements d'utilité publique.
- La construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement; les règles des aires d'implantation A et B s'appliquent.

Chaque option est illustrée par un plan spécial.

Conformément à l'article 48a) LATC, la décision de la Municipalité d'opter pour l'une des affectations fait l'objet d'une publication dans la Feuille des avis officiels du canton de Vaud et est communiquée aux propriétaires concernés.

Article 38 : Règles en cas d'affectation en aire d'utilité publique

Le coefficient d'occupation du sol (COS) est limité à 0,40.

La hauteur des constructions, calculée conformément à l'article 19 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions, est limitée à :

- 10 mètres dans l'aire à option 1.
- 12 mètres dans l'aire à option 2.

La distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est de 5,00 mètres.

Les bâtiments existants peuvent être transformés et agrandis dans les limites ci-dessus.

Chapitre 7 AIRES DE VILLAS

Article 39 : Destination

Les aires de villas sont destinées à la construction de villas au sens de l'article 38 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC).

Les dispositions du RCATC s'appliquent à ces aires.

Titre III DISPOSITIONS FINALES

Article 40 : 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 41 : Entrée en vigueur et abrogation

Après approbation préalable du Département des institutions et des relations extérieures et si aucun recours n'a été déposé, le Département prononce l'entrée en vigueur du présent PPA conformément à l'article 61a LATC.

Il abroge, à l'intérieur de son périmètre, toutes les dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions.