



VILLE DE PULLY

Plan de quartier « Le Jardin des Désertes »

REGLEMENT

<p>Dossier présenté par Direction de l'urbanisme et de l'environnement</p> <p>atelier d'architecture Hofmann & Gailloud S.à.r.l.</p> <p>>team+ transports environnement aménagement</p> <p>Transmis à la Municipalité le : 23 novembre 2010</p>	<p>Approuvé par la Municipalité de Pully dans sa séance du : 24 novembre 2010</p> <p>Le Directeur de l'urbanisme et de l'environnement</p>  <p>G. Reichen</p>
<p>Déposé pour enquête publique à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement du 15 février au 15 mars 2012</p> <p>Au nom de la Municipalité</p> <p>Le syndic  G. Reichen</p>  <p>Le chef de service  C.A. Chuard</p>	
<p>Adopté par le Conseil communal de Pully dans sa séance du :</p> <p>12 SEP. 2012</p> <p>Le Président  La Secrétaire </p> 	<p>Approbation préalable par le département compétent le :</p> <p>31 JAN. 2013</p> <p>La Cheffe du département</p>   <p>Mis en vigueur le 27 JUL. 2016</p>

CERTIFIE CONFORME
Service du développement territorial

Titre I	GENERALITES.....	4
Article 1.	But	4
Article 2.	Contenu	4
Article 3.	Périmètre	4
Article 4.	Limite des constructions	4
Article 5.	Degrés de sensibilité au bruit	4
Article 6.	Mesures de protection contre le bruit	4
Article 7.	Organisation du PQ	4
Titre II	AIRES DU PQ.....	5
Chapitre 1	Dispositions générales.....	5
Article 8.	Etapas de réalisation	5
Article 9.	Cohérence architecturale.....	5
Article 10.	Implantation des bâtiments.....	5
Article 11.	Surface de plancher déterminante (SPd)	5
Article 12.	Liaison piétonne.....	5
Article 13.	Accès véhicules.....	5
Article 14.	Places de stationnement	5
Article 15.	Places de stationnement pour deux-roues	6
Article 16.	Remblais, déblais, murs de soutènement, clôtures.....	6
Article 17.	Energies.....	6
Chapitre 2	Aire d'implantation A.....	6
Article 18.	Destination de l'aire d'implantation A.....	6
Article 19.	Surface de plancher déterminante (SPd)	6
Article 20.	Hauteur des bâtiments.....	6
Article 21.	Nombre de niveaux.....	6
Article 22.	Attique.....	6
Article 23.	Toitures.....	7
Article 24.	Superstructures	7
Chapitre 3	Aire d'implantation B.....	7
Article 25.	Destination de l'aire d'implantation B.....	7
Article 26.	Surface de plancher déterminante (SPd)	7
Article 27.	Hauteur des bâtiments.....	7
Article 28.	Nombre de niveaux.....	7
Article 29.	Attique.....	7
Article 30.	Toitures.....	7
Article 31.	Superstructures	8
Chapitre 4	Aire d'implantation C.....	8
Article 32.	Destination de l'aire d'implantation C	8
Article 33.	Sous-aires.....	8

Article 34.	Surface de plancher déterminante (SPd)	8
Article 35.	Hauteur des constructions	8
Article 36.	Nombre de niveaux.....	8
Article 37.	Toitures.....	8
Article 38.	Superstructures	8
Chapitre 5	Aire d'implantation D.....	9
Article 39.	Destination de l'aire d'implantation D	9
Article 40.	Constructions souterraines	9
Chapitre 6	Aire de dégagement I.....	9
Article 41.	Destination de l'aire de dégagement I	9
Article 42.	Conception.....	9
Chapitre 7	Aire de dégagement II.....	9
Article 43.	Destination de l'aire de dégagement II	9
Article 44.	Conception.....	9
Chapitre 8	Aire de dégagement III.....	10
Article 45.	Destination de l'aire de dégagement III	10
Article 46.	Conception.....	10
Article 47.	Corps de liaison	10
Article 48.	Toitures des corps de liaison	10
Article 49.	Constructions souterraines	10
Titre III	DISPOSITIONS FINALES	10
Article 50.	Dispositions complémentaires	10
Article 51.	Dérogations	10
Article 52.	Entrée en vigueur et approbation	11

Titre I GENERALITES

Article 1. But

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

- Présenter un traitement qualitatif unitaire et homogène du bâti et du non bâti.
- Développer une urbanisation du secteur garantissant le respect des valeurs paysagères et environnementales.
- Permettre un cadre de vie de qualité, tout en assurant une densité compatible avec une utilisation rationnelle du sol.

Article 2. Contenu

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

Article 3. Périmètre

Le périmètre du PQ est défini par le plan.

Article 4. Limite des constructions

Le PQ confirme la limite des constructions existante adoptée par le Conseil d'Etat le 13 janvier 1956 qui figure sur le plan.

Article 5. Degrés de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit (DS) II est attribué à l'ensemble du PQ, hormis une bande de 40.00 m mesurée à l'axe de l'avenue des Désertes, conformément aux articles 43 et 44 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (ci-après OPB).

En vertu de l'article 43 alinéa 2 OPB, le degré de sensibilité au bruit III est attribué par déclassement le long de la bande de 40.00 m mesurée à l'axe de l'avenue des Désertes.

Article 6. 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'OPB complètent le dossier de demande de permis de construire.

Article 7. Organisation du PQ

Le PQ comporte la zone et les aires suivantes :

- La zone d'habitation de moyenne densité.
- Les aires d'implantation A, B, C et D.
- Les aires de dégagement I, II et III.

Titre II AIRES DU PQ

Chapitre 1 Dispositions générales

Article 8. Etapes de réalisation

L'aménagement du site doit être effectué en une seule étape.

Article 9. Cohérence architecturale

L'aménagement du site 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 10. Implantation des bâtiments

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

Article 11. Surface de plancher déterminante (SPd)

Pour l'ensemble des aires d'implantation, la surface de plancher déterminante (ci-après SPd) calculée conformément à la norme en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004 « *Aménagement du territoire – Mesures de l'utilisation du sol* ») est au maximum de 2'350 m².

Des SPd maximales sont attribuées pour chaque aire d'implantation. Le total de ces SPd ne peut pas dépasser le maximum autorisé par l'alinéa ci-dessus.

Article 12. Liaison piétonne

Une liaison piétonne permettant de relier et d'assurer l'accès aux bâtiments situés dans les aires A, B et C doit être créée depuis l'avenue des Désertes.

Elle est impérativement aménagée à l'intérieur des aires de dégagement I et II. Sa localisation au sein de ces aires est libre.

Un accès à pied à toutes les façades des bâtiments doit être garanti pour les services de secours incendie (SSI). Il est impérativement aménagé à l'intérieur des aires de dégagement I, II et III. Sa localisation au sein de ces aires est libre.

Article 13. Accès véhicules

L'accès pour véhicules automobiles depuis l'avenue des Désertes se fait en un point unique. Il est mentionné sur le plan à titre indicatif.

Article 14. 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 640 281 en vigueur au moment de l'application de la présente disposition.

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

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

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

Article 15. Places de stationnement pour deux-roues

Des places de stationnement pour deux-roues légers doivent être aménagées conformément à la norme SN No 640 065 en vigueur au moment de l'application de la présente disposition.

Article 16. Remblais, déblais, murs de soutènement, clôtures

Les mouvements de terre en remblai ou déblai ne peuvent dépasser 1.50 m de hauteur, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. La pente maximale 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 17. Energies

Les bâtiments et installations doivent être conçus de manière à économiser les énergies et à utiliser des agents énergétiques faiblement polluants. Dans les limites de ses prérogatives, la Municipalité prend toutes les mesures pour encourager la réalisation de bâtiments atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux dispositions légales applicables.

Chapitre 2 Aire d'implantation A

Article 18. Destination de l'aire d'implantation A

L'aire d'implantation A est destinée à :

- la construction d'un bâtiment voué au logement et aux activités compatibles avec le logement. Des activités tertiaires non gênantes pour l'habitation sont autorisées.
- la construction de garages souterrains pour le stationnement des véhicules automobiles.

Le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité.

Article 19. Surface de plancher déterminante (SPd)

Dans l'aire d'implantation A, la surface de plancher déterminante (SPd) est au maximum de 850 m².

Article 20. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la cote d'altitude fixée sur le plan.

Les éventuels garde-corps et panneaux solaires peuvent dépasser au maximum de 1.20 m la hauteur maximale définie. Ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article 21. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est libre.

Article 22. Attique

Le dernier niveau du bâtiment est composé d'un attique.

La surface de l'attique est comprise entre 3/5 et 4/5 de la surface de l'étage inférieur.

Des avant-toits prolongeant les toitures de l'attique peuvent être admis. Leur saillie est de 2.00 m au maximum. Ils ne peuvent toutefois pas dépasser les limites de l'aire d'implantation.

Article 23. Toitures

Seuls les toits plats ou à faible pente (maximum 10 %) sont autorisés.

Des terrasses accessibles peuvent être aménagées sur 70% de la surface au maximum. Au minimum 30% de la surface de la toiture doit être végétalisée.

Les éléments de couleur vive ou réfléchissants sont interdits en trop grande proportion.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils sont intégrés à l'architecture de la toiture.

Article 24. Superstructures

Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural des bâtiments.

Sur une surface maximale de 30 m², une cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi qu'un couvert associé à ces éléments, peuvent émerger de 3.00 m par rapport à l'altitude maximale prescrite. La toiture de cet élément est végétalisée.

Chapitre 3 Aire d'implantation B

Article 25. Destination de l'aire d'implantation B

L'aire d'implantation B est destinée à :

- la construction d'un bâtiment voué au logement et aux activités compatibles avec le logement.
- la construction de garages souterrains pour le stationnement des véhicules automobiles.

Le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité.

Article 26. Surface de plancher déterminante (SPd)

Dans l'aire d'implantation B, la surface de plancher déterminante (SPd) est au maximum de 850 m².

Article 27. Hauteur des bâtiments

La hauteur maximale des bâtiments doit respecter la cote d'altitude fixée sur le plan.

Les éventuels garde-corps et panneaux solaires peuvent dépasser au maximum de 1.20 m l'altitude maximale définie. Ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article 28. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est libre.

Article 29. Attique

Le dernier niveau du bâtiment est composé d'un attique.

La surface de l'attique est comprise entre 3/5 et 4/5 de la surface de l'étage inférieur.

Des avant-toits prolongeant les toitures de l'attique peuvent être admis. Leur saillie est de 2.00 m au maximum. Ils ne peuvent toutefois pas dépasser les limites de l'aire d'implantation.

Article 30. Toitures

Seuls les toits plats ou à faible pente (maximum 10 %) sont autorisés.

La toiture n'est pas accessible, hormis pour des besoins d'entretien.

La surface de la toiture doit être végétalisée dans son entier.

Les éléments de couleur vive ou réfléchissants sont interdits en trop grande proportion.
Les panneaux solaires sont autorisés. Ils sont intégrés à l'architecture des toitures.

Article 31. Superstructures

Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural des bâtiments.

Chapitre 4 Aire d'implantation C

Article 32. Destination de l'aire d'implantation C

L'aire d'implantation C est destinée à la construction d'un bâtiment voué au logement et aux activités compatibles avec le logement.

Le nombre de logements par bâtiment n'est pas limité.

Article 33. Sous-aires

L'aire d'implantation C est composée de trois sous-aires C1, C2 et C3.

Article 34. Surface de plancher déterminante (SPd)

Dans l'aire d'implantation C, la surface de plancher déterminante (SPd) est au maximum de 1000 m².

Article 35. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales des bâtiments compris à l'intérieur des sous-aires C1, C2, C3 doivent respecter les cotes d'altitudes fixées sur le plan.

Les éventuels garde-corps et panneaux solaires peuvent dépasser au maximum de 1.20 m l'altitude maximale définie. Ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment.

Article 36. Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux est libre.

Article 37. Toitures

Seuls les toits plats ou à faible pente (maximum 10 %) sont autorisés.

La toiture des corps de bâtiment compris dans les sous-aires C1 et C3 n'est pas accessible, hormis pour des besoins d'entretien.

La toiture du corps de bâtiment compris dans la sous-aire C2 est accessible et peut être aménagée en terrasse.

La toiture du corps de bâtiment compris dans les sous-aires C1 et C3 doit être végétalisée dans son entier.

Les éléments de couleur vive ou réfléchissants sont interdits en trop grande proportion.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils sont intégrés à l'architecture des toitures.

Article 38. Superstructures

Les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural des bâtiments.

Chapitre 5 Aire d'implantation D

Article 39. Destination de l'aire d'implantation D

L'aire d'implantation D est destinée :

- aux constructions souterraines,
- à la construction de garages souterrains pour le stationnement des véhicules automobiles.

Article 40. Constructions souterraines

Les constructions souterraines et la construction de garages souterrains sont autorisées lorsque :

- la moitié de leur volume est situé en dessous du terrain naturel,
- elles n'ont qu'une façade entièrement visible, dont la hauteur est limitée à 3.00 m,
- elles s'intègrent harmonieusement dans le terrain.

Les constructions souterraines ne sont pas habitables. Elles peuvent toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotzets, salles de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salles de conférence, locaux d'exposition, etc.).

Chapitre 6 Aire de dégagement I

Article 41. Destination de l'aire de dégagement I

L'aire de dégagement I est destinée à l'aménagement d'une cour d'entrée assurant une transition de qualité entre le domaine privé et le domaine public. Elle est inconstructible.

Au maximum six places de stationnement extérieures et l'accès au garage souterrain peuvent y être aménagés. Ces ouvrages doivent s'intégrer harmonieusement dans la cour.

Le terrain peut être aménagé en déblai, à l'altitude du trottoir adjacent.

Article 42. Conception

L'aménagement de cette aire fait l'objet d'une conception particulièrement soignée et intégrée à l'architecture des constructions. Il est conforme à sa vocation de cour d'entrée.

Le sol est pour l'essentiel perméable.

Du côté de l'avenue des Désertes, une haie ou un mur clôt l'aire de dégagement. Le mur ou la haie peuvent être interrompus pour l'accès véhicules et piétons.

Un plan détaillé de ces aménagements sera joint à la demande de permis de construire

Chapitre 7 Aire de dégagement II

Article 43. Destination de l'aire de dégagement II

L'aire de dégagement II est destinée à l'aménagement d'un jardin à usage collectif et/ou individuel ainsi qu'aux liaisons piétonnes. Elle est inconstructible. L'aménagement de voies de circulation pour des véhicules y est interdit.

Article 44. Conception

Le traitement paysager confère un caractère unitaire et naturel au jardin.

Des éléments favorables à la faune tels que des massifs buissonnants et arbustifs d'essences indigènes ainsi que des surfaces enherbées de manière extensive sous forme de prairies font partie de l'aménagement de cette aire.

Un plan détaillé de ces aménagements sera joint à la demande de permis de construire.

Chapitre 8 Aire de dégagement III

Article 45. Destination de l'aire de dégagement III

L'aire de dégagement III est destinée à l'aménagement d'un jardin à usage collectif et/ou individuel ainsi qu'aux liaisons piétonnes.

Des corps de liaison, permettant de relier les aires A, B et C, peuvent être réalisés.

L'aménagement de voies de circulation pour des véhicules y est interdit.

Article 46. Conception

Le traitement paysager confère un caractère unitaire et naturel au jardin.

Des éléments favorables à la faune tels que des massifs buissonnants et arbustifs d'essences indigènes ainsi que des surfaces enherbées de manière extensive sous forme de prairies font partie de l'aménagement de cette aire.

Un plan détaillé de ces aménagements sera joint à la demande de permis de construire.

Article 47. Corps de liaison

Les corps de liaison sont des constructions pouvant comprendre des cheminements horizontaux abrités et chauffés permettant de distribuer et de relier les constructions des aires A, B et C.

Le caractère architectural des corps de liaison vise la légèreté et la transparence. Leur hauteur maximale doit se situer à une hauteur inférieure à celle des corps bâtis principaux.

Leur surface de plancher n'est pas prise en compte dans le calcul de la SPd maximale autorisée selon l'article 11 du présent règlement.

Article 48. Toitures des corps de liaison

Seuls les toits plats ou à faible pente (maximum 10 %) sont autorisés.

Les éléments de couleur vive ou réfléchissants sont interdits en trop grande proportion.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils sont intégrés à l'architecture des toitures.

Article 49. Constructions souterraines

Les constructions souterraines sont recouvertes de 0.80 m de terre au minimum.

Titre III DISPOSITIONS FINALES

Article 50. 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 51. Dérogations

A titre exceptionnel et dans les limites du droit cantonal (LATC, art. 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PQ.

Article 52. Entrée en vigueur et approbation

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.