



VILLE DE PULLY

Plan partiel d'affectation SAMSON REYMONDIN

REGLEMENT SPECIAL

<p>Dossier présenté par</p> <p>PLAREL Architectes et urbanistes associés Boulevard de Grancy 19A 1006 Lausanne</p> <p>et</p> <p>La Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully</p> <p>Transmis à la Municipalité le :</p> <p>13 mai 2004</p>	<p>Approuvé par la Municipalité de Pully dans sa séance du :</p> <p>17 mai 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>au</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>Le Président</p> <p>La Secrétaire</p>	<p>Approuvé préalablement par le Département des institutions et des relations extérieures du canton de Vaud le :</p> <p>Le Chef du Département</p> <p>Mis en vigueur le :</p>

Titre I GENERALITES

- Article 1 But
- Article 2 Contenu
- Article 3 Périmètre
- Article 4 Limites des constructions
- Article 5 Aires du PPA

Titre II AIRES DU PPA

Chapitre 1 Dispositions générales à toutes les aires

- Article 6 Etapes de réalisation et cohérence architecturale
- Article 7 Degré de sensibilité au bruit
- Article 8 Mesures de protection contre le bruit
- Article 9 Bâtiments existants
- Article 10 Accès
- Article 11 Places de stationnement

Chapitre 2 L'aire de construction A

- Article 12 Destination
- Article 13 Implantation et gabarits
- Article 14 Coefficient d'utilisation du sol
- Article 15 Longueur des bâtiments et corps de liaison
- Article 16 Distance entre bâtiments et aux limites
- Article 17 Nombre de niveaux habitables
- Article 18 Toitures
- Article 19 Façades
- Article 20 Superstructures
- Article 21 Avant-toits
- Article 22 Lucarnes
- Article 23 Balcons et vérandas

Chapitre 3 L'aire de construction B

- Article 24 Destination
- Article 25 Domaine ferroviaire
- Article 26 Capacité des garages
- Article 27 Gabarits
- Article 28 Distances entre bâtiments et aux limites
- Article 29 Toitures
- Article 30 Superstructures
- Article 31 Remblais, déblais, murs de soutènement

Chapitre 4 L'aire de construction C

- Article 32 Destination
- Article 33 Gabarits
- Article 34 CUS
- Article 35 Nombre de niveaux
- Article 36 Toitures
- Article 37 Superstructures

Chapitres 5 L'aire de dégagement

- Article 38 Destination
- Article 39 Clôtures et murs de soutènement
- Article 40 Aménagements extérieurs
- Article 41 Places de stationnement visiteurs

Titre III DISPOSITIONS FINALES

- Article 42 Dispositions complémentaires
- Article 43 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 urbanisation du secteur qui garantit la mise en valeur de l'entrée Est du bourg.

Il sera tenu compte des contraintes résultant des nuisances phoniques liées au trafic ferroviaire et routier.

Article 2 CONTENU

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

Article 3 PERIMETRE

Le périmètre du PPA est formé des parcelles 145, 147, 602, 603, 604 et du domaine ferroviaire attenant, propriété des Chemins de fer fédéraux (CFF).

Article 4 LIMITES DES CONSTRUCTIONS

Le PPA crée une nouvelle limite des constructions, tel qu'indiqué sur le plan, en lieu et place de la limite du 08.03.1957 qui est radiée.

Article 5 AIRES DU PPA

Le PPA comporte les aires suivantes :

- L'aire de construction A.
- L'aire de construction B.
- L'aire de construction C.
- L'aire de dégagement.

Titre II AIRES DU PPA

Chapitre 1 Dispositions générales à toutes les aires

Article 6 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 tous projets à la Municipalité dès le stade des étapes préliminaires. Celle-ci est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre ce but.

Article 7 DEGRE DE SENSIBILITE AU BRUIT

Le degré de sensibilité au bruit III est appliqué à l'ensemble du périmètre du PPA.

Article 8 MESURES DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Des mesures de protection contre le bruit généré par le trafic ferroviaire et routier doivent être réalisées notamment :

- par une conception appropriée des façades des bâtiments, sous la forme d'éléments de constructions insonorisés contribuant à la qualité architecturale de l'ensemble (loggias, vérandas, etc.).
- Par la réalisation d'ouvrages antibruit le long des voies CFF, notamment par une paroi antibruit respectant la norme VSS SN No 671 250.

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 9 BATIMENTS EXISTANTS

Les bâtiments existants non-conformes aux dispositions du présent PPA sont soumis aux dispositions cantonales régissant leur entretien, réparation, transformation, etc. (article 80 de la Loi sur l'aménagement du territoire et des constructions).

Article 10 ACCES

L'accès véhicule se fait exclusivement à partir de l'avenue Samson Reymondin. Dans la règle, chaque bien-fonds ne dispose que d'un seul accès pour véhicules au domaine public. Les chemins d'accès ont une assiette de 4 mètres maximum. Leur localisation est mentionnée à titre indicatif sur le plan.

Article 11 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.

Le nombre de places exigible est fixé par la Municipalité lors de la demande de permis de construire en fonction de la norme en vigueur de l'Union des professionnels suisses de la route VSS SN No 640 290. Le dimensionnement de l'offre à réaliser doit prendre en compte de manière explicite le facteur de réduction prescrit par cette norme (besoin réduit).

L'ensemble des places de stationnement pour voitures, hormis les places visiteurs, est réalisé dans des garages.

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

Chapitre 2 L'aire de construction A

Article 12 DESTINATION

L'aire de construction A est destinée à la construction de bâtiments voués aux logements et aux activités moyennement gênantes. Peuvent notamment être autorisés les bureaux, les établissements publics, les institutions scolaires, éducatives, culturelles et religieuses, les établissements médico-sociaux, l'artisanat, les commerces et les surfaces de vente n'excédant pas 500 m² par unité.

Article 13 IMPLANTATION ET GABARITS

A l'intérieur de cette aire, l'implantation des bâtiments est libre. Les façades sont orientées parallèlement ou perpendiculairement à l'avenue Samson Reymondin.

Les plans et les coupes fixent :

- Les gabarits à l'intérieur desquels les constructions doivent s'inscrire.
- Les altitudes maximales des faîtes et des corniches.

Article 14 COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

Le CUS est de 0,96. Il est calculé en tenant compte de la totalité de la surface de la parcelle comprise dans le périmètre du plan et conformément à la norme ORL No 514 420.

Article 15 LONGUEUR DES BATIMENTS ET CORPS DE LIAISON

La longueur des bâtiments est de 24 mètres au maximum.

Les bâtiments peuvent être accolés entre eux par un corps de liaison comprenant au plus 2 niveaux habitables. Ces corps de liaison ont une longueur minimale de 6 m et doivent être pourvus d'une toiture plate pouvant être aménagée en terrasse accessible. Ils peuvent être également implantés dans l'aire de construction B dont ils suivront les règles.

Article 16 DISTANCE ENTRE BATIMENTS ET AUX LIMITES

La distance entre bâtiments est de 6 mètres minimum. Elle se mesure entre les parties les plus rapprochées des deux bâtiments.

La distance minimale entre un bâtiment et une limite de propriété est de 3 mètres. Elle se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite.

Dans la mesure où les propriétaires de deux biens-fonds voisins s'entendent sur ce mode d'implantation, l'ordre contigu à cheval sur deux parcelles est autorisé pour des bâtiments principaux ou pour des corps de liaison.

Les constructions ou parties de constructions enterrées peuvent être implantées en limite de propriété. Ces constructions ne peuvent être autorisées pour autant qu'elles entraînent aucun préjudice pour les voisins.

Article 17 NOMBRE DE NIVEAUX HABITABLES

Dans les bâtiments principaux, le nombre de niveaux habitables est limité à 4, soit un rez-de-chaussée, 2 étages et un comble.

Dans les corps de liaison, le nombre de niveaux habitables est limité à 2 soit un rez-de-chaussée et un étage.

Le ou les sous-sols ne sont pas habitables et ne comptent pas comme un niveau. Ils peuvent toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non-sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (garages souterrains, salles de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salles de conférence, locaux d'exposition etc.).

Article 18 TOITURES

Les bâtiments principaux ont une toiture à pans, de pente identique limitée à 70% au maximum.

Le faîte des toitures est orienté parallèlement à l'avenue Samson Reymondin comme indiqué sur le plan.

Article 19 FACADES

Conformément à l'article 6 PPA, 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 20 SUPERSTRUCTURES

Les superstructures d'ascenseur en dehors du gabarit du toit sont interdites. Les autres superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Article 21 AVANT-TOITS

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

Ils ne doivent pas empiéter sur la distance à la limite de propriété ou entre les bâtiments (article 16 PPA).

Article 22 LUCARNES

En direction de l'avenue Samson Reymondin, les jours et les vues en toiture au niveau des combles doivent être aménagés :

- soit sous la forme de baies s'ouvrant sur une terrasse réalisée en retrait de la façade principale,
- soit sous la forme de lucarnes positives dont la largeur additionnée ne dépasse pas les 50% de la longueur de la façade correspondante. Ces constructions peuvent dépasser les gabarits des bâtiments.

Le choix de l'une de ces typologies exclut l'autre sur un même pan de toit.

Au niveau des surcombles, seules les lucarnes rampantes d'une dimension maximale de 50/80cm peuvent être autorisées aux emplacements où elles sont objectivement nécessaires.

Article 23 BALCONS ET VERANDAS

Les balcons ouverts, les balcons loggias, les vérandas peuvent dépasser le nu des façades et les gabarits des bâtiments de 2 mètres. Ils peuvent pénétrer à l'intérieur des façades pour permettre une plus grande largeur.

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

Chapitre 3 L'aire de construction B

Article 24 DESTINATION

L'aire de construction B est destinée :

- à l'implantation et au prolongement des corps de liaison des bâtiments de l'aire A, conformément à l'article 15 PPA,
- à l'implantation de garages, de locaux de service et d'ouvrages servant à la protection contre le bruit.

Article 25 DOMAINE FERROVIAIRE

Le domaine ferroviaire correspond à une partie de la propriété des chemins de fer fédéraux (CFF) comprise dans l'aire de construction B à laquelle les règles suivantes sont applicables :

- Les surfaces qui restent propriété des CFF sont inconstructibles, seules les réalisations assimilables à un équipement ferroviaire peuvent y être implantées.
- Les surfaces transférées à l'un des biens-fonds adjacent situé à l'intérieur du périmètre du PPA sont régies par les dispositions qui s'appliquent à l'aire de construction B.

Article 26 CAPACITE DES GARAGES

La capacité des garages dépend du nombre de places de stationnement exigibles selon l'article 11 RPPA.

Cependant des places de stationnement supplémentaires peuvent être autorisées par la Municipalité. Celles-ci sont destinées uniquement à couvrir les besoins

nouveaux en places de stationnement des bâtiments du bourg adjacent, ou en remplacement de places de stationnement supprimées dans ledit secteur.

Article 27 GABARITS

Les plans et les coupes fixent les gabarits à l'intérieur desquels les constructions (corps de liaison, garages, locaux de service) doivent s'inscrire, à l'exception des ouvrages anti-bruit.

Article 28 DISTANCES ENTRE BATIMENTS ET AUX LIMITES

Les constructions peuvent être accolées aux bâtiments de l'aire de construction A et entre elles.

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.

Article 29 TOITURES

Les constructions doivent être pourvues d'une toiture plate pouvant être aménagée en terrasse ou jardin accessible.

Article 30 SUPERSTRUCTURES

Les superstructures sont autorisées au-delà des gabarits dans une mesure limitée au strict minimum techniquement indispensable, et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Article 31 REMBLAIS, DEBLAIS, MURS DE SOUTÈNEMENT

Si la topographie des lieux l'exige, la Municipalité peut accorder une dérogation à l'article 49 RCATC y relatif.

Chapitre 4 L'aire de construction C

Article 32 DESTINATION

L'aire de construction C est destinée à la construction d'un bâtiment voué à l'activité tertiaire (activités socio-économiques de type administratif, équipements publics ou collectifs notamment).

Article 33 GABARITS

Le plan et les coupes fixent :

- Les gabarits à l'intérieur desquels la construction doit s'inscrire.
- L'altitude maximale.

Article 34 COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL

Le CUS est de 1,3.

Article 35 NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre de niveaux habitables est de 4, y compris le rez-de-chaussée.

Article 36 TOITURES

Le bâtiment doit être pourvu d'une toiture plate.

Article 37 SUPERSTRUCTURES

Les superstructures sont autorisées au-delà des gabarits dans une mesure limitée au strict minimum techniquement indispensable, et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment.

Chapitre 5 L'aire de dégagement

Article 38 DESTINATION

Cette aire est destinée au prolongement de l'aire de construction A et C. Elle est aménagée sous forme de jardin ou de cour. Elle est inconstructible.

Seuls les aménagements garantissant cette destination sont autorisés, tels que : pavillons de jardin, places de jeux, voies d'accès, etc.

Article 39 CLÔTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

En limite du domaine public le long de l'avenue Samson Reymondin, les clôtures sont, pour leur plus grande partie, réalisées sous forme d'un mur de maçonnerie. Sa hauteur est fixée d'entente avec la Municipalité.

Les murs de soutènement ne peuvent excéder la hauteur de 2 mètres, mesurée depuis le niveau du terrain naturel à l'endroit le plus défavorable.

Article 40 AMÉNAGEMENTS EXTERIEURS

Les aménagements extérieurs seront réalisés afin de garantir un dégagement visuel sur l'entrée du bourg.

Dans ce but, les arbres situés à l'entrée du bourg devront être abattus, à l'exception du cèdre indiqué sur le plan. Seules des plantations indigènes de petites tailles seront admises.

L'instruction I-AM 14/01 relative au profil ferroviaire d'espace libre de plantation est à prendre en considération pour toute plantation à moins de 30 mètres des voies. Cette instruction définit la distance à observer entre l'axe des voies et la végétation.

Article 41 PLACES DE STATIONNEMENT VISITEURS

Des places de stationnement visiteurs à l'air libre peuvent être autorisées en nombre limité.

Ces places peuvent être implantées jusqu'en bordure du domaine public et en limite de propriété, pour autant que les exigences de sécurité fixées par la loi sur les routes soient respectées.

Titre III DISPOSITIONS FINALES

Article 42 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

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

- L'ordonnance du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs OPAM RS 814.012.
- L'ordonnance du 23 décembre 1999 sur la protection contre le rayonnement non ionisant ORNI RS 814.710.

Article 43 ENTREE EN VIGUEUR ET ABROGATION

Le présent PPA entre en vigueur dès son approbation par le Département des institutions et des relations extérieures du canton de Vaud.

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