

129000



Version du 03.06.2023

RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

" ROCHES-ROCHETTAZ "

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ LE : 6 FEV. 2019

Et le : 18 MAI 2022

Le Syndic



Le Secrétaire

DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 14 FEV. 2019

Enquête complémentaire du : 31 MAI 2022

Le Syndic



AU : 14 MAR. 2019
au : 1 JUIL. 2022

Le Secrétaire

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE : 25 MAR. 2019

La Présidente



La Secrétaire

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT LE : 15 OCT. 2024

La Cheffe du Département



ENTRÉ EN VIGUEUR LE : 1 AVR. 2026

Dossier présenté par :

farra zouboulakis & associés architectes urbanistes
Av. de l'Avant-Poste 5, 1005 Lausanne

et

Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Ch. de la Damataire 13, 1009 Pully

CONTENU

TITRE 1 - GENERALITES	4
Article 1 - Buts du plan	4
Article 2 - Contenu	4
Article 3 - Périmètre	4
Article 4 - Affectation	4
Article 5 - Cohérence architecturale	4
Article 6 - Degré de sensibilité au bruit	4
Article 7 - Mesures de protection contre le bruit	4
Article 8 - Énergie	5
Article 9 - Assainissement	5
 TITRE 2 – REGLES D’AMENAGEMENT	 5
CHAPITRE 1 - Dispositions générales	5
Article 10 - Destinations	5
Article 11 - Capacité constructive	5
Article 12 - Étapes de réalisation	5
Article 13 - Bâtiments existants	5
Article 14 - Bâtiments à conserver	5
Article 15 - Accès véhicules	5
Article 16 - Places de stationnement	6
 CHAPITRE 2 - Constructions	 6
Article 17 - Implantation des constructions	6
Article 18 - Longueur des bâtiments	6
Article 19 - Hauteur des constructions	6
Article 20 - Toitures	7
Article 21 - Éléments en saillie	7
Article 22 - Sous-sols	7
Article 23 - Constructions souterraines	7
 CHAPITRE 3 - Aménagements extérieurs	 7
Article 24 - Aménagements des abords des bâtiments	7
Article 25 - Arborisation et coulisses végétales	7
Article 26 - Murs existants ou à créer	7
Article 27 - Mouvements de terre	7
 TITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES	 8
Article 28 - Disponibilité des terrains	8
Article 29 - Dérogations	8
Article 30 - Dispositions complémentaires	8
Article 31 - Entrée en vigueur	8

TITRE 1 - GENERALITES

Article 1 - Buts du plan

¹ Le plan d'affectation (ci-après PA) 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 ;
- Promouvoir un habitat collectif de moyenne densité ;
- Assurer un aménagement cohérent de l'ensemble du périmètre ;
- Favoriser une utilisation rationnelle et judicieuse du sol ;
- Favoriser les liaisons piétonnes à travers le périmètre.

² Il fixe les conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre.

Article 2 - Contenu

Le PA est composé du plan et des coupes à l'échelle 1:500 ainsi que du présent règlement.

Article 3 - Périmètre

Le périmètre du PA est défini par le plan.

Article 4 - Affectation

L'ensemble du périmètre du PA est affecté en zone d'habitation de moyenne densité (15 LAT) au sens du droit cantonal.

Article 5 - Cohérence architecturale

Afin de garantir une proposition urbanistique et architecturale de qualité, les propriétaires présentent tous les projets à la Municipalité dès le stade des étapes préliminaires. Celle-ci est compétente pour imposer toute mesure propre à atteindre ce but, conformément à l'article 86 LATC.

Article 6 - Degré de sensibilité au bruit

Le degré de sensibilité au bruit II est attribué à l'ensemble du périmètre du PA conformément à l'article 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (ci-après OPB).

Article 7 - Mesures de protection contre le bruit

¹ Trois périmètres des constructions présentent un dépassement des VLI de jour et de nuit. Afin de respecter les valeurs limites d'exposition, des mesures constructives sont préconisées, par exemple :

- Affecter les locaux exposés aux usages non sensibles au bruit (locaux techniques, escalier, coursive) ;
- Munir les plafonds et/ou parois des loggias de surfaces absorbantes.

² Une étude acoustique et une description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'article 31 OPB compléteront le dossier de demande de permis de construire.

Article 8 - Énergie

Dans les limites du droit cantonal, la Municipalité recommande l'économie d'énergie, l'utilisation d'agents énergétiques faiblement polluants et la réalisation de bâtiments de bonnes performances énergétiques.

Article 9 - Assainissement

Le système d'assainissement du PA est le séparatif.

TITRE 2 – REGLES D'AMENAGEMENT

CHAPITRE 1 - Dispositions générales

Article 10 - Destinations

La zone d'habitation est destinée à :

- La construction de bâtiments voués aux logements et aux activités compatibles avec le logement ;
- La construction de garages enterrés pour le stationnement des véhicules automobiles.

Article 11 - Capacité constructive

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 1. La surface de plancher déterminante est calculée conformément à la norme en vigueur (actuellement norme SIA 504 421, éd. 2004).

Article 12 - Étapes de réalisation

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

Article 13 - Bâtiments existants

¹ Les bâtiments existants non conformes aux dispositions du présent PA et son règlement peuvent être maintenus, entretenus, transformés et agrandis dans les limites des art. 80 et 82 LATC.

² En cas de nouvelles constructions, les bâtiments respecteront le règlement du PA.

Article 14 - Bâtiments à conserver

La construction existante sur la parcelle n°452 bénéficie d'une note 3 au recensement architectural du canton de Vaud. Ce bâtiment est à conserver dans son intégralité. Des transformations sont possibles à la condition qu'elles soient compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment. (art. 80 LATC).

Article 15 - Accès véhicules

¹ Deux nouveaux accès véhicule sont autorisés. Ces emplacements figurent sur le plan.

² Les dispositifs d'accès aux constructions souterraines doivent être limités au minimum techniquement indispensable.

³ L'accès à la parcelle n°4026 doit répondre aux préconisations de la norme VSS en vigueur en matière de visibilité des carrefours, actuellement SN 640 273a. Cet accès ne pourra pas être utilisé par les véhicules sortant depuis les parcelles voisines.

⁴ Les accès existants aux parcelles n° 105 – 107 – 112 – 450 – 451 – 452 – 483 – 4027 peuvent être maintenus, entretenus et réparés.

Article 16 - Places de stationnement

¹ Des emplacements de stationnement pour véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction et toute transformation de bâtiments impliquant des besoins nouveaux, conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN 640 281. Ces emplacements de stationnement sont toutefois limités à 158.

² L'ensemble des places de stationnement est réalisé dans des garages souterrains.

³ Des places de stationnement pour vélos doivent être aménagées conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 065. Ces aménagements seront abrités et aisément accessibles par les cyclistes et offrent un système efficace pour sécuriser les vélos en conformité avec la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN 640 066.

CHAPITRE 2 - Constructions

Article 17 - Implantation des constructions

¹ Les bâtiments s'inscrivent dans les périmètres d'évolution des constructions.

² Font exception, et peuvent s'implanter librement hors de ces périmètres :

- Les garages souterrains et leurs équipements tels que les ascenseurs ou escaliers de service ;
- Les dépendances de peu d'importance ;
- Les aménagements de jardin (auvents, pergolas, terrasses, etc.)

³ Un seul bâtiment par périmètre d'évolution des constructions est autorisé.

⁴ En ce qui concerne le périmètre d'évolution des constructions se trouvant sur les parcelles n° 451 et 483, la construction peut se réaliser de deux manières :

- Un seul bâtiment conjoint conformément au périmètre qui figure sur le plan ;
- Deux bâtiments (un par parcelle), auquel cas, ils doivent respecter une distance minimale de 5 mètres aux limites de propriété.

Article 18 - Longueur des bâtiments

La longueur maximale de la façade d'un bâtiment est limitée à 30m.

Article 19 - Hauteur des constructions

¹ La hauteur maximale des constructions est limitée par les cotes d'altitudes figurant sur le plan pour chaque périmètre d'implantation des constructions.

² Le nombre de niveaux est limité à 5, soit un rez-de-chaussée et 4 étages. Le dernier niveau peut être traité sous forme d'attique.

Article 20 - Toitures

Les toitures des bâtiments sont plates et végétalisées de façon extensives.

Article 21 - Éléments en saillie

Les éléments en saillie tels que les balcons ouverts, les balcons loggias, les jardins d'hiver, etc. sont compris dans les périmètres d'évolution du bâti.

Article 22 - Sous-sols

Le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotsets, salle de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salle de conférence, locaux d'exposition, etc.).

Article 23 - Constructions souterraines

Le nombre de niveaux souterrain est libre.

CHAPITRE 3 - Aménagements extérieurs

Article 24 - Aménagements des abords des bâtiments

Les aménagements extérieurs aux bâtiments sont réalisés sur la base d'un projet détaillé établi par un architecte paysagiste dans le cadre de la mise à l'enquête des bâtiments.

Les revêtements perméables et les surfaces végétales extensives sont privilégiés.

Article 25 - Arborisation et coulisses végétales

¹ Le cordon boisé existant recensé au plan de classement communal doit être conservé.

² Au minimum, deux nouveaux cordons arborés doivent être aménagés entre les périmètres d'évolution des constructions. Leur implantation figure sur le plan à titre indicatif.

³ Afin d'assurer la réalisation et la continuité des cordons arborés, les plantations nouvelles devront être aménagées dans un axe Nord-Sud et se composer d'arbres de moyen à grand développement ainsi que d'une strate arbustive. Si nécessaire, la Municipalité peut exiger la plantation d'arbres ou arbustes supplémentaires afin d'assurer leur réalisation.

⁴ Le choix des espèces est déterminé en concertation avec la commune lors des projets d'aménagement. La préférence va à des essences indigènes adaptées en station et déjà présentes sur le site.

⁵ Sur les constructions souterraines, une épaisseur minimale de 80 cm de terre végétale, ou tout autre aménagement paysager garantissant la plantation et le bon développement des arbres et arbustes, sera mis en place.

Article 26 - Murs existants ou à créer

Les murs existants à conserver sont spécifiés sur le plan. Ils doivent être préservés. Toutefois, pour des raisons d'accès ou de dessertes, une démolition partielle pourra être autorisée. Les autres murs existants précisés sur le plan peuvent être conservés ou démolis, en fonction du projet.

Article 27 - Mouvements de terre

Toute demande de permis de construire doit prévoir des mesures préventives pour la conservation de la terre végétale définies par les art. 6 et 7 de l'ordonnance sur les atteintes portées aux sols

(Osol ; 814.12). Le maître d'ouvrage doit mandater une personne spécialisée pour le suivi pédologique du chantier.

TITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES

Article 28 - Disponibilité des terrains

¹ Les propriétaires de terrains non bâtis ont l'obligation de construire leur bien-fonds dans un délai de 12 ans dès l'entrée en vigueur du présent plan d'affectation.

² En cas de non-respect de ce délai, les propriétaires doivent s'acquitter d'une taxe aux conditions prévues à l'article 52 al. 4 et suivants de la LATC.

³ Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains sont mentionnées sur le plan.

Article 29 - Dérogations

La Municipalité peut déroger aux dispositions du présent règlement dans les limites prévues par l'article 85 LATC.

Article 30 - 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 31 - Entrée en vigueur

Le présent PA 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.