

REGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

"CLAIRE-FONTAINE II"

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ

le :

Le Syndic :

Le Secrétaire :

DEPOSÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

du : au

Le Syndic :

Le Secrétaire :

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL

le :

Le Président :

Le Secrétaire :

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT

le :

La Cheffe du Département :

ENTRÉ EN VIGUEUR

le :

Dossier présenté par :

atelier nou sa
Rue de la Gare 9, 1009 Pully

et

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

CONTENU

CHAPITRE 1 - GÉNÉRALITÉS

Article 1 - BUT	5
Article 2 - CONTENU	5
Article 3 - PERIMETRE ET AFFECTATION	5
Article 4 - DESTINATION DE LA ZONE MIXTE	5
Article 5 - DESTINATION DE LA ZONE FERROVIAIRE	5
Article 6 - MESURE DE L'UTILISATION DU SOL	6
Article 7 - ORGANISATION DU PA	6

CHAPITRE 2 - RÈGLES APPLICABLES AUX AIRES DE CONSTRUCTIONS

Article 8 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES	6
Article 9 - AFFECTATIONS	6
Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	6
Article 11 - ORDRE DES CONSTRUCTIONS	6
Article 12 - DISTANCE ENTRE BÂTIMENTS	6
Article 13 – LONGUEUR DES CONSTRUCTIONS	7
Article 14 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	7
Article 15 - SUPERSTRUCTURES	7
Article 16 - TOITURES	7

CHAPITRE 3 - AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Article 17 - DÉFINITION	7
Article 18 - SURFACE DE VERDURE	8
Article 19 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	8
Article 20 - ARBORISATION ET PLANTATIONS	8
Article 21 - ECLAIRAGE	8

CHAPITRE 4 - ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT

Article 22 - ACCESSIBILITÉ	8
Article 23 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS	9
Article 24 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS	9
Article 25 - LIAISONS PUBLIQUES DE MOBILITÉ DOUCE	9

CHAPITRE 5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	9
Article 26 - DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT	9
Article 27 - MESURE DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT	10
Article 28 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES	10
Article 29 - OPAM	11
Article 30 - SONS SOLIDIENS ET VIBRATIONS	11
Article 31 - ORNI	11
Article 32 - SOLS	11
Article 33 - GESTION DES EAUX	12
Article 34 - ENERGIE ET PERFORMANCE THERMIQUE DES BÂTIMENTS	12
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES	12
Article 35 - DÉROGATIONS	12
Article 36 - ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR	12
Article 37 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES	12

RÈGLEMENT

CHAPITRE 1 - GÉNÉRALITÉS

Article 1 - BUTS

¹Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme dans le périmètre du PA.

²Le PA a pour objectifs :

- de marquer l'entrée est du centre-ville de Pully par la requalification et la densification du site;
- de développer l'offre en logements au centre-ville et notamment en logements d'utilité publique ;
- d'assurer la mixité des affectations et l'animation des rez-de-chaussée ;
- de créer un front sur l'Avenue de Lavaux ;
- d'assurer la continuité des liaisons de mobilités douces à travers le site ;
- de maîtriser le stationnement et de favoriser le recours au transports publics et aux modes doux ;
- d'encourager la réalisation de bâtiments à haute performance énergétique.

Article 2 - CONTENU

¹Le PA est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation au 1/2000, les plans et coupes de détails au 1/500 ;
- le présent règlement.

Article 3 - PÉRIMÈTRE ET AFFECTATION

¹Le périmètre du PA est défini par le plan.

²Le PA est affecté en :

- Zone mixte d'habitation et d'activités (Art. 15 LAT)
- Zone ferroviaire (Art. 15 LAT)

Article 4 - DESTINATION DE LA ZONE MIXTE

¹Cette zone est destinée à la construction de bâtiments voués :

- au logement ;
- aux activités moyennement gênantes telles que commerces de proximité, établissements publics et bureaux, respectant le degré de sensibilité au bruit fixé à l'article 24 du présent règlement (DSIII).

²Les installations sensibles au sens de l'OPAM, soit les établissements qui abritent des personnes difficiles à évacuer, tels que jardins d'enfants, établissements médicaux-sociaux, etc., sont interdits.

Article 5 - DESTINATION DE LA ZONE FERROVIAIRE

¹La zone ferroviaire est destinée aux constructions dévolues à l'infrastructure ferroviaire.

Article 6 - MESURE DE L'UTILISATION DU SOL

¹La capacité constructive du périmètre est déterminée par l'attribution, pour tout le périmètre du plan, d'une surface de plancher déterminante SPd maximum de 6'900 m². Les mètres carrés de SPd doivent être calculés conformément à la norme suisse SN 504 421.

²Les dispositifs architecturaux et techniques nécessaires aux respects de l'OPB et de l'OPAM, tels que loggias, balcons ouverts ou fermés, jardins d'hiver, etc., ne sont pas pris en compte dans le calcul de la SPd sous alinéa 1.

Article 7 - ORGANISATION DU PA

¹Le PA est composé des aires des constructions suivantes :

- l'aire des constructions supérieures 1 ;
- l'aire des constructions supérieures 2 ;
- l'aire des constructions inférieures.

CHAPITRE 2 - RÈGLES POUR LES AIRES DE CONSTRUCTION

Article 8 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

¹Les constructions existantes hors-sol et en sous-sol figurant sur le plan sont à démolir.

Article 9 - AFFECTATIONS

¹Un minimum de 50% des SPd affectées au logement est dédié à du logement d'utilité publique au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

²Un minimum de 800 m² doit être dédié aux activités.

³Les surfaces de vente totales sont limitées à 500 m².

⁴Les niveaux en contact avec le domaine public ou les espaces à usage public sont affectés aux entrées et sorties d'immeuble, aux locaux à usage commun et aux activités. Les logements y sont interdits.

⁵Les locaux aveugles, dépôts, locaux de stockage ou assimilables sont interdits en façade.

Article 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

¹Les nouvelles constructions s'inscrivent librement à l'intérieur des aires de construction figurant sur le plan et les coupes.

Article 11 - ORDRE DES CONSTRUCTIONS

¹L'ordre non contigu, l'ordre contigu et la mitoyenneté sont autorisés.

Article 12 - DISTANCE ENTRE BÂTIMENTS

¹A l'intérieur du périmètre d'implantation, la distance minimale entre bâtiments est de 5 m.

Article 13 - LONGUEUR DES CONSTRUCTIONS

¹Les nouvelles constructions ne sont pas limitées en longueur.

Article 14 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

¹Les altitudes maximales et le nombre de niveaux maximaux sont fixés par le plan et les coupes.

²L'altitude maximale est mesurée au point le plus haut de la toiture, non compris les garde-corps en cas de toiture plate.

Article 15 - SUPERSTRUCTURES

¹Toutes les installations de techniques du bâtiment sont interdites en toiture, à l'exception des superstructures qui, pour des raisons techniques, ne peuvent être intégrées en sous-sol ou à l'intérieur du volume des bâtiments (cheminées, sorties de ventilation verticales, capteurs solaires).

²Les superstructures autorisées peuvent ponctuellement dépasser les hauteurs maximales fixées par le PA. Elles font l'objet d'un traitement architectural soigné pour limiter leur impact visuel et garantir leur bonne intégration aux bâtiments et leurs abords.

³Elles doivent être réduites au minimum techniquement indispensable. Font exception les installations solaires.

⁴Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.

⁵Au besoin, la Municipalité peut exiger des mesures spécifiques pour assurer leur bonne intégration.

Article 16 - TOITURES

¹La forme des toitures est libre.

²Les toitures plates peuvent être accessibles. Le solde des surfaces non accessible est végétalisé de façon extensive, conformément aux normes SIA en vigueur.

³Les installations solaires doivent être compatibles avec une végétation extensive.

CHAPITRE 3 - ESPACES EXTÉRIEURS

Article 17 - DÉFINITION

¹Les surfaces non construites forment l'ensemble des espaces extérieurs.

²Ils sont destinés à l'aménagement d'espaces verts, de rencontre et d'agrément, aux terrasses, aux transitions avec les espaces publics voisins, aux accès-sorties, aux dévestitures, aux cheminements par modes doux, aux surfaces de stationnement extérieures telles qu'indiquées par le plan, etc.

³Les espaces extérieurs sont strictement à usage commun et/ou public.

⁴Les espaces extérieurs présentent une continuité de niveau avec le sentier des Iris et le pont de la Panchaude.

⁵Les aménagements extérieurs 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.

Article 18 - SURFACE DE VERDURE

¹Au minimum 35% de la surface de la parcelle est traitée en espaces verts, sur dalle, en toiture ou en pleine terre.

²Au minimum 50% de de la totalité de ces espaces verts sont en pleine terre. Est considéré comme pleine terre la partie de la parcelle dont le sol est :

- Libre de toute construction en surface ou en sous-sol ;
- Libre de revêtement, perméable ou imperméable tel que bitume, dalles, gravier, grilles-gazon ;
- Non-couvert par une structure hors-sol (porte-à-faux, balcons, etc.).

Article 19 – CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

¹Y sont autorisés notamment les émergences de garage souterrain, rampes, escaliers, constructions légères (pergola, place de jeux, abris-vélos, mobilier urbain, parois antibruit, muret, terrasse, écopoint, et autres éléments assimilables).

Article 20 - ARBORISATION ET PLANTATIONS

¹Les espaces extérieurs doivent être plantés d'espèces indigènes adaptées à la station et favorisant la biodiversité.

²Les nouvelles plantations doivent être plantées prioritairement en pleine terre. En cas de plantation sur dalle, une épaisseur de terre végétale suffisante doit être assurée en fonction des espèces végétales choisies.

³La plantation des espèces exotiques envahissantes figurant sur la liste noire officielle et la liste de contrôle (watchlist) des espèces exotiques envahissantes est interdite.

Article 21 - ECLAIRAGE

¹Un concept d'éclairage respectueux de la faune (et limité au strict nécessaire du point de vue de la sécurité des usagers) devra accompagner la demande de permis de construire. La norme SIA 491:2013 « Prévention des émissions inutiles de lumières à l'extérieur » s'applique pour toute nouvelle construction ou demande d'éclairage. Tous les dispositifs lumineux dirigés vers le ciel sont interdits.

CHAPITRE 4 - ACCÈS, CIRCULATION ET STATIONNEMENT.

Article 22 - ACCESSIBILITÉ

¹L'accès des véhicules motorisés au parking souterrain figurant sur le plan est obligatoire. Sa localisation exacte est à définir par le projet de construction.

²Un accès piétonnier depuis l'Avenue de Lavaux, figurant sur le plan, est obligatoire. Sa localisation exacte est à définir par le projet de construction.

³Les accès aux nouvelles constructions doivent garantir une continuité de niveau avec le domaine public ou les espaces à usage public adjacents. Cas échéant, des dispositifs adéquats doivent être aménagés conformément à la norme SIA 500 « Constructions sans obstacles »

Article 23 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES MOTORISÉS

¹Le nombre de places de stationnement total est limité au maximum à 60 pour les voitures et 9 pour les deux-roues motorisés.

²Le stationnement des véhicules motorisés s'effectue en sous-sol, dans l'aire des constructions inférieures. Au maximum 4 places de stationnement de courte durée ou pour le co-voiturage peuvent être aménagées à l'extérieur, à l'emplacement prévu par le plan.

³Le dimensionnement du stationnement pour le logement est déterminé en appliquant une réduction de 20% aux valeurs indicatives de la norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) en vigueur, actuellement la norme 640 281, (valeurs pour un cas « normal »). Le dimensionnement du stationnement pour les activités est déterminé sur la base du facteur maximum de réduction des valeurs spécifiques indicatives de la norme en vigueur (localisation de type « A » et application de la valeur inférieure de la fourchette).

Article 24 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

¹Le stationnement des véhicules deux-roues non motorisés doit être aménagé prioritairement dans des locaux intérieurs.

²Au minimum 70% des places de stationnement pour véhicules deux-roues non motorisés sont aménagées dans l'aire des constructions inférieures, dans un local accessible depuis l'Avenue de Lavaux.

³Le solde des places de stationnement pour véhicules deux-roues non motorisés peut être aménagé à l'extérieur, sous couvert, au niveau du Plateau des Iris.

⁴Le nombre de cases de stationnement pour les véhicules deux-roues légers non motorisés sera calculé lors des demandes de permis de construire, conformément à la norme (VSS), actuellement la norme 640 065.

Article 25 - LIAISONS PUBLIQUES DE MOBILITÉ DOUCE

¹Les liaisons publiques de mobilités douces obligatoires figurent sur le plan. Leur gabarit doit présenter une largeur minimale de 3m et une hauteur libre de 3.50m. Leur niveau est fixé à l'altitude +423.00 m ± 0.50 m.

CHAPITRE 5 - PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Article 26 - DEGRÉ DE SENSIBILITÉ AU BRUIT

¹Conformément à l'art. 43 de l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) du 15 décembre 1986, le degré de sensibilité au bruit DS III est fixé pour tout le périmètre du PA.

Article 27 - MESURE DE PROTECTION CONTRE LE BRUIT

¹La zone est exposée à des nuisances sonores qui dépassent les valeurs limites d'exposition au bruit (trafic routier et trafic ferroviaire).

²La création de fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation est interdite à une distance géométrique inférieure à 5m de la rampe d'accès au garage souterrain.

³La création de fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation est interdite sur le front Avenue de Lavaux (nord-est) au rez-de-chaussée supérieur et au 1er étage.

⁴La création de fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation est interdite sur le front Avenue de Lavaux (nord-est) du 2ème étage au 7ème étage, sur le front Pont de la Panchaude (sud-est) du rez sup au 2ème étage et sur le front sur voies de chemin de fer (sud-ouest) du 3ème étage au 10ème étage, à moins qu'elles ne donnent sur une loggia fermée.

⁵Le terme « loggia fermée » englobe les balcons couverts et fermés sur les côtés ainsi que les renforcements en retrait de la façade fermés à hauteur de celle-ci. La mesure constructive de sécurité obligatoire relative à l'enveloppe étanche citée à l'art. 29 du présent règlement doit être considérée (absence d'espace entre les différents éléments de fermeture des loggias).

⁶Les loggias fermées ne peuvent présenter un ouvrant directement sur l'extérieur que sur un seul côté, orienté parallèlement à la façade, et doivent respecter les caractéristiques suivantes (voir figure 1) :

Profondeur minimale de 2m

Surface minimale de 6 m²

Garde-corps pleins et massifs de 1.1 m

Distance entre le garde-corps et le milieu de la fenêtre latérale d'au moins 1.1 m

Plafond avec un revêtement absorbant (coefficient d'absorption $\alpha > 0.6$, groupe A2 selon EN 1793-1 : 1997 / SN 640 571-1)

⁷Les fenêtres donnant sur des locaux à usage sensible au bruit de type habitation protégées par les loggias fermées des façades sur l'Avenue de Lavaux (nord-est) et sur les voies de chemin de fer (sud-ouest) peuvent être orientées frontalement ou latéralement. Au niveau de la façade Pont de la Panchaude (sud-est), seule l'orientation frontale est autorisée.

⁸Une étude acoustique détaillée avec description des mesures visant à contenir les nuisances sonores dans les limites fixées par l'OPB doit être fournie au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

Article 28 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES

¹Une portion du périmètre du PA est comprise dans la zone archéologique 136/301 de la Ville de Pully au sens de l'art. 67 LPNMS.

²Afin de vérifier que les travaux ne portent pas atteinte à des vestiges archéologiques au sens de l'art. 46 LPNMS, une évaluation préalable de la zone sera effectuée en fonction de l'impact des futures constructions (diagnostic archéologique). L'Archéologie cantonale et la Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP-AC) sera consultée à ce sujet préalablement à la demande de permis de construire.

³En cas de mise à jour de vestiges, le temps nécessaire sera laissé aux archéologues pour dégager lesdits vestiges et les documenter (fouille archéologique). Les art. 68 et suivants LPNMS restent réservés.

Article 29 - OPAM

¹Le périmètre du PA est exposé à un risque d'accident majeur en raison de la proximité des voies CFF.

²Une étude détaillée avec description des mesures visant à contenir les risques dans les limites fixées par l'OPAM doit être fournie au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

³Au minimum, les mesures constructives de sécurité particulières suivantes doivent être obligatoirement respectées :

- enveloppe étanche (mise en œuvre de loggias fermées à la place de balcons ou de terrasses) ;
- façades incombustibles (RF1) et vitrage coupe-feu (EI30) pour toutes les façades ne s'ouvrant pas sur l'Avenue de Lavaux ;
- surface vitrée limitée à 50% pour toutes les façades ne s'ouvrant pas sur l'Avenue de Lavaux ;
- issues de secours devant déboucher sur l'Avenue de Lavaux ;
- aucune cage d'escalier ne pourra s'ouvrir en façade, à part sur l'Avenue de Lavaux ;
- mise en place d'un système de ventilation double-flux afin d'améliorer l'étanchéité au gaz des futures constructions, avec prises d'air et sortie d'air en toiture ;
- accès internes au futur parking sous-terrain séparés du reste du bâtiment par des portes EI30 étanches aux gaz ;
- paroi antibruit en direction de Lausanne à prolonger afin de limiter l'écoulement des gaz lourds vers les futures constructions et notamment vers l'entrée du futur parking sous-terrain.

Article 30 - SONS SOLIDIENS ET VIBRATIONS

¹Le périmètre du PA est exposé à des sons solidiens et des vibrations en raison de la proximité des voies CFF.

²Une étude détaillée avec description des mesures visant à contenir ces nuisances dans les limites fixées doit être fournie au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

Article 31 - ORNI

¹Le périmètre du PA est exposé à des rayonnements non ionisants en raison de la proximité des voies CFF et d'un local transformateur des TL.

²Une étude détaillée avec description des mesures visant à contenir ces nuisances dans les limites fixées doit être fournie au plus tard lors du dépôt de la première demande de permis de construire.

Article 32 - SOLS

¹La planification des travaux d'excavation doit permettre de préserver la fertilité et la structure des sols en tant que biotopes. La manipulation des sols lors de ces travaux, leur gestion et leur réutilisation seront réalisées conformément à l'Ordonnance sur les atteintes portées aux sols (Osol).

²Les sols décapés seront réutilisés prioritairement pour les aménagements paysagers prévus par le projet. Dans la mesure du possible, la gestion des terres d'excavation se fera sur place dans le cadre de l'aménagement des nouveaux espaces verts et des toitures végétalisées.

³Une campagne d'analyses selon les annexes 1 et 2 de l'Osol et les contraintes de valorisation induites doivent être fournies au stade de la demande de permis de construire.

Article 33 - GESTION DES EAUX

¹La rétention des eaux claires est imposée dans le périmètre du PA.

²L'évacuation est effectuée de façon gravitaire.

Article 34 - ENERGIE ET PERFORMANCE THERMIQUE DES BÂTIMENTS

¹La Municipalité incite à atteindre un haut niveau de performance énergétique, de durabilité et d'écologie de la construction pour les bâtiments nouveaux (utilisation des flux naturels, sobriété énergétique, etc.).

²Elle recommande l'utilisation d'agents énergétiques renouvelables ou à faible émission de polluants atmosphériques pour satisfaire les besoins en chaleur. La planification énergétique territoriale de la Ville de Pully guide le concepteur dans ses choix en la matière.

CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES

Article 35 - DÉROGATIONS

¹La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement, aux conditions fixées à l'article 85 LATC.

Article 36 - ENTRÉE EN VIGUEUR ET ABROGATION

¹Le PA et son règlement sont approuvés par le département compétent.

²Ils abrogent, dans le périmètre fixé par le plan, toutes les dispositions antérieures qui leur sont contraires, en particulier le plan de quartier « Claire-Fontaine » approuvée en 1968.

Article 37 - DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

¹Pour tout ce qui n'est pas prévu par le présent règlement, les législations fédérales, cantonales et les règlements communaux sont applicables.

* * * *

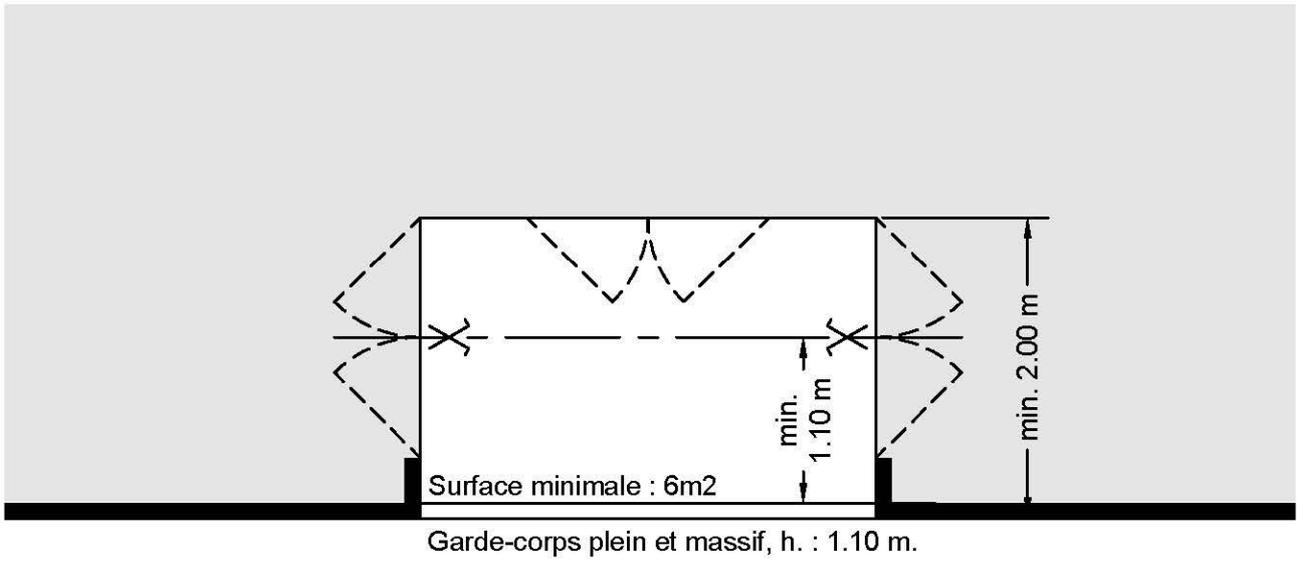


Figure 1,
Article 27, alinéas 5 et 6, loggia ou balcon fermés,