ville de pully

Plan de quartier « Clergère Sud »

RÈGLEMENT

Dossier présenté par TRIBU architecture Sàrl Rue de Bourg 16-20, 1003 Lausanne et La Direction de l'urbanisme et de l'environnement de la Ville de Pully Transmis à la Municipalité les : 27 novembre 2013, le 16 février 2015 et le 01.03.2017	Approuvé par la Municipalité de Pully dans ses séances du : 11 décembre 2014 et du 18 février 2015 * 1er mars 2017 (modification de l'art. 2.1.9) La Direction de l'urbanisme et de l'environnement Nicolas Leuba Conseiller municipal

Déposé à l'enquête publique
à la Direction de l'urbanisme et de l'environnement du :
21 novembre 2015 au 21 décembre 2015 (à titre principal - en noir)
5 juillet 2017 au 4 août 2017 (à titre complémentaire – en rouge)

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Gil Reichen

MUNICIPALITÉ DE PULLY – CANTON DE VAUD – LIBERTÉ ET PATRIE

Le Secrétaire

Philippe Steiner

Adopté par le Conseil communal de Pully dans sa séance du : xx.xx.2017 La Présidente — Le Secrétaire Anne Viredaz Ferrari — Bernard Montavon	Approuvé préalablement par le Département compétent le : La Cheffe du Département Jacqueline de Quattro Mis en vigueur le :

Pully, le 12 juin 2017

TABLE DES MATIÈRES

1	**GÉNÉRALITÉS**	**3**
1.1	Buts	3
1.2	Contenu	3
1.3	Périmètre du PQ	3
1.4	Organisation du PQ	3
1.5	Surface de plancher déterminante	3
1.6	Mesures de protection contre le bruit	4
1.7	Prévention des accidents majeurs	4
1.8	Mesures de protection contre les vibrations et sons solidiens	4
1.9	Mesures de protection des sites archéologiques	4
1.10	Énergie	4
2	**AIRES DU PLAN DE QUARTIER**	**5**
2.1	Aires de construction A, B, C, D * Art. 2.1.9 al.1 modifié selon l'amendement du Conseil communal du 25 mai 2016	5
2.2	Aire de construction A	7
2.3	Aire de construction B et son périmètre d'implantation des attiques	7
2.4	Aire de construction C et son périmètre de restriction	7
2.5	Aire de construction D	8
2.6	Aire de desserte mixte	8
2.7	Aire de verdure	8
2.8	Liaison piétonne publique obligatoire	8
3	**DISPOSITIONS FINALES**	**9**

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Buts

al.1 Le plan de quartier «Clergère Sud» (ci-après PQ) a pour buts :

> densifier et restructurer le quartier «Clergère Sud» stratégiquement situé dans le centre-ville de Pully, à proximité immédiate des transports publics ;
> restituer un cœur d'îlot végétalisé libre de voiture ;
> offrir des rez-de-chaussée publics et commerciaux dans les bâtiments jouxtant les espaces publics ;
> créer un chemin piéton le long des voies CFF.
> créer 20% de logements d'utilité publique en fonction de l'augmentation de la surface de plancher déterminée par rapport au règlement actuel.

1.2 Contenu

al.1 Le PQ est composé des éléments suivants:

> Le plan à l'échelle 1/500 ;
> Le présent règlement.

1.3 Périmètre et affectation du PQ

al.1 *Périmètre*
Le périmètre du PQ est défini par le plan.

al.2 *Affectation*
L'ensemble du périmètre du PQ est affecté en zone d'habitation de forte densité (HFO).
Cette zone de construction est destinée à la construction de bâtiments voués au logement et aux activités moyennement gênantes compatibles avec le logement.
Peuvent être autorisés en particulier les bureaux, les établissements publics culturels, l'artisanat, les commerces, les services de proximité, et les surfaces de vente n'excédant pas 500m2.

1.4 Organisation du PQ

al.1 Le PQ est composé des aires suivantes :

> Aire de construction A ;
> Aire de construction B et son périmètre d'implantation des attiques ;
> Aire de construction C et son périmètre de restriction;
> Aire de construction D ;
> Aire de desserte mixte ;
> Aire de verdure.

1.5 Surface de plancher déterminante (SPd)

al.1 La surface de plancher déterminante (SPd) maximale attribuée à chaque parcelle est fixée par le plan.

al.2 Elle se calcule conformément à la norme SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

1.6 Protection contre le bruit

al.1 Conformément aux dispositions de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) le degré de sensibilité au bruit « DS III » est attribué à l'ensemble du PQ.

al.2 L'étude acoustique des périmètres constructibles fait apparaître des risques de dépassement en façade de l'avenue de Lavaux au nord du périmètre du PQ et sur les façades sud du périmètre le long des voies CFF. Afin de respecter les valeurs limites d'immission du DS III (65/55 dB(A) respectivement de jour/de nuit) pour l'ensemble du PQ, des mesures constructives et/ou organisationnelles doivent être recherchées dès le début de l'élaboration des projets.

al.3 Les dossiers de demande de permis de construire devront être accompagnés d'une étude acoustique détaillée. Elle indiquera l'efficacité des mesures envisagées et démontrera le respect des exigences de l'OPB pour le DS considéré.

1.7 Prévention des accidents majeurs

al.1 Afin de répondre aux exigences de l'Ordonnance fédérale des accidents majeurs (OPAM) pour les constructions proches des voies ferrées, toute mesure constructive ou d'aménagement apportant une meilleure protection doit être recherchée dès le début de l'élaboration des projets de construction.

al.2 Les dossiers de demande de permis de construire devront être accompagnés d'un rapport présentant les mesures envisagées. Il démontrera le respect des exigences de l'OPAM.

1.8 Protection contre les vibrations et les sons solidiens

al.1 Le projet prend place en bordure des voies CFF. Des mesures de protection contre les vibrations et les bruits solidiens pouvant résulter du passage des trains devront être prises pour toute nouvelle construction.

1.9 Protection des sites archéologiques

al.1 Des sondages archéologiques de diagnostic seront effectués sur les parcelles 21, 22 et 23, avant tout travaux de terrassement ou d'aménagement ayant un impact dans le sol. Le cas échéant, des fouilles archéologiques seront prescrites par la Section d'archéologie cantonale.

1.10 Énergie

al.1 L'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables à faibles émissions polluantes sont recommandées.

2 AIRES DU PLAN DE QUARTIER

2.1 Aires de construction A, B, C, D

2.1.1 Implantation des constructions

al.1 Les constructions nouvelles doivent s'inscrire à l'intérieur des aires prévues à cet effet figurant sur le plan.

al.2 Leur implantation doit respecter les fronts obligatoires figurant sur le plan.

al.3 Les constructions situées à l'intérieur des aires de constructions seront d'ordre contigu. L'ordre contigu est caractérisé par la construction de bâtiments adjacents séparés par des murs aveugles ou mitoyens.

2.1.2 Bâtiments existants

al.1 Les bâtiments existants entièrement inscrits dans les aires de construction peuvent être maintenus, transformés, surélevés ou reconstruits. L'al.3 est réservé.

al.2 Les bâtiments existants entièrement ou partiellement inscrits hors des aires de construction peuvent subir des transformations, mais en aucun cas d'agrandissement. En cas de démolition, les futurs bâtiments devront se conformer aux dispositions du présent règlement.

al.3 Le bâtiment à conserver indiqué sur le plan est placé sous protection générale en tant qu'objet intéressant au niveau local. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont objectivement fondées et si elles sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment.

2.1.3 Hauteurs des constructions

al.1 *Altitude maximale des constructions*
L'altitude maximale des constructions est déterminée par le plan.

2.1.4 Toitures

al.1 *Forme des toitures*
A l'intérieur des aires de construction A, B, C, D, les toitures des nouveaux bâtiments sont plates. Sur les toits plats, la création de toitures terrasses est autorisée.

al.2 *Couverture des toitures*
Les toitures plates non accessibles seront végétalisées. Des installations de production d'énergie solaire sont autorisées sur ces surfaces.

2.1.5 Superstructures

al.1 Les superstructures à fonction technique (capteurs solaires, antennes, cages d'ascenseur, etc.) peuvent ponctuellement dépasser les altitudes maximales attribuées lorsqu'elles sont jugées indispensables et que leur importance est réduite au minimum nécessaire.

2.1.6 Constructions enterrées

al.1 Les constructions enterrées ne sont autorisées qu'à l'intérieur des aires de constructions A, B, C, D. Les sous-sols ne comptent pas comme un niveau et ne sont pas habitables. Ils peuvent toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotzet, salle de jeux, ateliers, saunas, réfectoires, salles de conférences, locaux d'exposition, piscine, locaux techniques etc.).

2.1.7 Isolation thermique des bâtiments existants

al.1 L'isolation des bâtiments existants par l'extérieur, en dehors des aires de construction est tolérée à condition que l'empiètement ne dépasse pas 0.15m. Dans le cas d'une surélévation des bâtiments existants, le fini d'une façade peut s'aligner sur la partie inférieure. En cas de démolition, les bâtiments devront être reconstruits dans les limites des aires de construction.

2.1.8 Balcons

al.1 Les balcons, sont autorisés à l'intérieur des aires de construction définies par le plan.

al.2 Les balcons ouverts en saillie sur le Domaine public sont autorisés sauf le long des voies CFF. Leur profondeur est limitée à 1.50m par rapport à la façade. Les parties les plus basses doivent respecter une hauteur libre de 3.60m au-dessus du sol. Les éléments pleins ou ajourés sont interdits au-dessus des garde-corps.

2.1.9 Places de stationnement

al.1 *Places de stationnement pour véhicules motorisés*
Des emplacements de stationnement pour les véhicules automobiles ne sont pas obligatoires, mais peuvent être aménagés en sous-sol. En surface, aucune place de stationnement pour les véhicules motorisés n'est autorisée dans le périmètre du PQ à l'exception d'une place de déchargement dans l'aire de desserte mixte.

al.2 *Places de stationnement pour vélos*
Des places de stationnement vélos doivent être aménagées conformément à la norme suisse VSS en vigueur, actuellement SN No 640 065.

2.1.10 Aménagements extérieurs

al.1 Les surfaces non bâties à l'intérieur des aires de construction doivent être affectées aux aménagements paysagers au sens de l'article 2.7 al.2 du présent règlement.

2.2 Aire de construction A

al.1 *Destination*
Cette aire de construction est destinée à la construction de logements et d'activités moyennement gênantes compatibles avec le logement.
La surface déterminante de plancher des activités compatibles avec le logement sera d'au maximum 20% par rapport à la surface déterminante de plancher totale du bâtiment.
Les logements au rez-de-chaussée ne sont pas autorisés pour les nouvelles constructions.

al.2 *Hauteur et niveaux*
Le nombre de niveaux est limité à 8, soit le rez inférieur, le rez-de-chaussée, 5 étages et attique. La hauteur maximale des bâtiments est déterminée par le plan.

al.3 *Attiques*
La surface des attiques ne peut excéder 1/3 de la surface de l'étage inférieur.
Les attiques doivent impérativement être alignés sur cour.

2.3 Aire de construction B et son périmètre d'implantation des attiques

al.1 *Destination*
Cette aire de construction est destinée à la construction de logements et d'activités moyennement gênantes compatibles avec le logement.
La surface déterminante de plancher des activités compatibles avec le logement sera d'au maximum 20% par rapport à la surface déterminante de plancher totale du bâtiment.
Les logements au rez-de-chaussée ne sont pas autorisés pour les nouvelles constructions.

al.2 *Hauteur et niveaux*
Le nombre de niveaux est limité à 6, soit le rez-de-chaussée, 4 étages et attique. La hauteur maximale des bâtiments est déterminée par le plan.

al.3 *Attiques*
La surface des attiques intégrés à la morphologie du bâtiment ne peut excéder 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Les attiques doivent se situer impérativement dans le périmètre d'implantation des attiques défini par le plan et être alignés sur rue. L'altitude maximale des attiques est déterminée par le plan.

2.4 Aire de construction C et son périmètre de restriction

al.1 *Destinations*
Cette aire de construction est destinée à la construction de logements et d'activités moyennement gênantes compatibles avec le logement.
La surface déterminante de plancher des activités compatibles avec le logement sera d'au maximum 20% par rapport à la surface déterminante de plancher totale du bâtiment.

al.2 *Hauteur et niveaux*
Le nombre de niveaux est limité à 5, soit le rez-de-chaussée, 3 étages et attique. La hauteur maximale des bâtiments est déterminée par le plan.

al.3 *Attiques*
La surface des attiques intégrés à la morphologie du bâtiment ne peut excéder 3/5 de la surface de l'étage inférieur.

al.4 *Périmètre de restriction de l'aire de construction C*
Dans le périmètre de restriction de l'aire de construction C, le nombre de niveau est limité à un. L'altitude maximale des constructions dans ce périmètre est fixée par le plan.

2.5 Aire de construction D

al.1 *Destination*
La surface déterminante de plancher totale sera dédiée à la construction de logements et/ou d'activités moyennement gênantes compatibles avec le logement.

al.2 *Hauteur et niveaux*
Le nombre de niveaux est limité à 2, soit le rez-de-chaussée, 1 étage. Les attiques ne sont pas autorisés. La hauteur maximale des bâtiments est déterminée par le plan.

2.6 Aire de desserte mixte

al.1 *Destination*
L'aire de desserte mixte est dédiée aux accès des véhicules de livraison, de secours, des piétons et des cycles à l'intérieur du périmètre du PQ.
L'accès des véhicules de livraison ou de secours s'effectue par le chemin du Pré-de-la-Tour.
Les recommandations concernant les accès pour les véhicules des services de défense incendie et secours demeurent réservées.

2.7 Aire de verdure

al.1 *Destination*
L'aire de verdure est destinée aux aménagements paysagers.

al.2 Les constructions, installations et aménagements admis ou qui peuvent être autorisés dans ce périmètre sont :
> des aménagements paysagers, y compris murs, terrasses, pergolas, aires de sport ou de jeux ;
> des places de stationnement vélos ouvertes ou couvertes ;
> des cheminements piétonniers et cyclables, de préférence perméables, ainsi que tout ouvrage nécessaire à leur réalisation ;
> un minimum de 6 arbres majeurs d'essence indigène doit être planté dans l'aire de verdure.

2.8 Liaison piétonne publique obligatoire

al.1 La liaison piétonne publique mentionnée sur le plan est obligatoire. Toutefois, son tracé est indicatif et peut s'adapter aux études de détails.

3 DISPOSITIONS FINALES

al.1 *Dérogations*
A titre exceptionnel et dans les limites du droit cantonal (LATC, art 85), la Municipalité peut déroger aux dispositions du présent PQ pour des motifs d'utilité publique uniquement.

al.2 *Abrogation et mise en vigueur*
Le présent plan et le règlement entrent en vigueur dès leur approbation par le Département compétent.
Il abroge à l'intérieur de son périmètre toutes les dispositions antérieures concernant l'occupation du sol et la police des constructions.

al.3 *Dispositions complémentaires*
Pour tout ce qui n'est pas prévu dans le présent règlement, les autres dispositions communales, cantonales et fédérales demeurent applicables.