

## **Adoption du plan d'affectation « Les Gais-Cottages II » et de son règlement**

---

**Décision finale selon l'Ordonnance relative à l'étude de l'impact sur  
l'environnement ainsi qu'à son règlement d'application**

**Responsabilité(s) du dossier :**

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement  
M. L. Girardet, Conseiller municipal

## TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis .....	3
2. Préambule .....	3
2.1. Contexte .....	3
2.2. Situation .....	3
2.3. Le site .....	5
2.4. Les enjeux .....	7
3. Le projet de plan d'affectation .....	7
3.1. Objectifs .....	7
3.2. Affectation et programme .....	7
3.3. Principe urbanistique et constructibilité .....	8
3.4. Espaces non bâtis .....	11
3.5. Mobilité .....	12
3.6. Environnement .....	15
3.7. Implantation d'un commerce de détail dans le périmètre du PA .....	19
4. Procédure .....	19
4.1. Examen préliminaire .....	19
4.2. Examen préalable .....	19
4.3. Enquête publique .....	22
5. Développement durable .....	22
5.1. Dimension économique .....	22
5.2. Dimension environnementale .....	23
5.3. Dimension sociale .....	23
6. Communication .....	23
7. Programme de législature .....	23
8. Conclusions .....	24

Monsieur le Président,  
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

## 1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal le projet de plan d'affectation (ci-après PA) « Les Gais-Cottages II » et son règlement, conformément à l'article 42 de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après LATC) à l'Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (ci-après OEIE), ainsi qu'au règlement d'application du 25 avril 1990 de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE).

## 2. Préambule

### 2.1. Contexte

Construite en 1969, la station d'épuration des eaux usées (ci-après STEP) de Pully, Paudex et Belmont-sur-Lausanne est vieillissante et doit être adaptée aux normes de traitement des eaux usées. Le projet de reconstruction de la STEP a fait l'objet des préavis N° 10-2020 - *Réhabilitation de la station d'épuration de Pully - Demande de crédit pour les études d'avant-projet* et N° 05-2024 - *Reconstruction de la station d'épuration de Pully - Etudes de projet*, adoptés par le Conseil communal dans ses séances respectivement du 30 septembre 2010 et 24 avril 2024. La mise en conformité prévue nécessite de restructurer entièrement la forme et l'organisation du bâtiment, ce qui implique la révision de l'affectation actuelle du sol.

Aujourd'hui, la parcelle communale accueillant la STEP et les 3 parcelles limitrophes sont affectées par le plan extension partiel (ci-après PEP) « Les Gais-Cottages ». Ce plan, adopté à l'origine pour permettre la construction de la STEP, est obsolète puisqu'il est antérieur à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et doit être révisé.

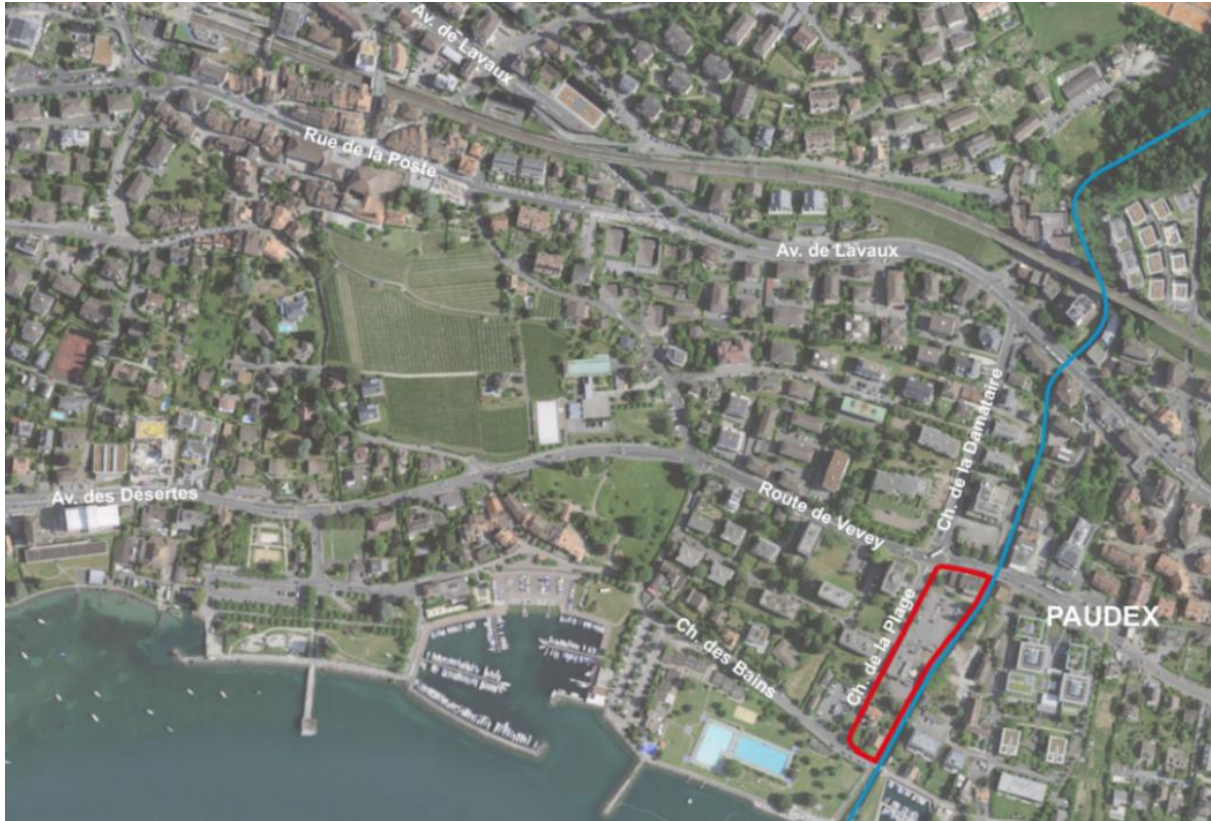
Les plans d'affectation comprenant une installation particulière du point de vue de son impact sur l'environnement, telle qu'une STEP, doivent se conformer à la procédure prévue par l'Ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement. Le Conseil communal est compétent pour décider de l'adoption du plan d'affectation et de son règlement. Dans le cas présent, puisque celui-ci comprend une installation particulière, il se détermine sur la base des éléments d'appréciation suivants :

- le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) du 16 décembre 2025 ;
- les préavis des services spécialisés de l'Etat ;
- les résultats de l'enquête publique réalisée du 9 janvier au 9 février 2026.

Le présent préavis comprend des chapitres spécifiques à la procédure d'étude d'impact sur l'environnement (ci-après EIE), qui n'apparaissent pas habituellement dans les préavis d'adoption de PA. La décision, cas échéant, du Conseil communal prendra la forme particulière prévue par cette procédure.

### 2.2. Situation

Le périmètre du PA est situé au sud-est de Pully, à la limite avec la commune de Paudex. Lors de l'établissement du PEP en 1965, le périmètre était encore localisé en marge des centralités historiques. Il s'est depuis fait « rattraper » par la densification de l'est lausannois. Le contexte du PA est aujourd'hui urbain, avec des constructions très diversifiées abritant plusieurs types d'affectations.



**Localisation du périmètre du plan d'affectation (PA)**

On trouve notamment à l'ouest du périmètre du PA le quartier de Mallieu constitué d'immeubles résidentiels de taille moyenne à élevée. L'échelle des constructions se réduit progressivement entre la route cantonale et le bord du lac.



**Contexte bâti environnant**

A l'Est, sur la commune de Paudex, on observe le centre villageois, l'ancien hameau de la Verrière et des bâtiments administratifs ou d'activité, dont le Centre Patronal. En bordure du chemin des Bains, qui marquait autrefois la limite du bord du lac, on trouve de petits immeubles de logement et des villas unifamiliales.

Au-delà, les espaces de loisirs tels que la piscine municipale, l'espace public jouxtant le delta de la Paudèze, ainsi que les ports de Paudex et de Pully prennent place sur des terrains en remblais sur le lac.

Le périmètre du PA se trouve ainsi à l'interface entre la petite centralité d'activités et de commerces, qui s'étend de part et d'autre de la route cantonale, et les grands équipements publics des rives du lac.

### 2.3. Le site

Le PA s'étend sur une surface de 7'726 m<sup>2</sup> et comprend quatre parcelles, dont deux sont propriété de la Ville. On y observe la même hétérogénéité des constructions et la même diversité d'affectations que dans son environnement immédiat.

On y trouve au nord un bâtiment villageois abritant une ancienne menuiserie, aujourd'hui désaffectée, et un logement, un grand équipement public (la STEP) au centre, ainsi que des petits bâtiments de logements patrimoniaux au sud.



*Photos de la menuiserie désaffectée au rez-de-chaussée et du logement à l'étage*



*Photos de la STEP*

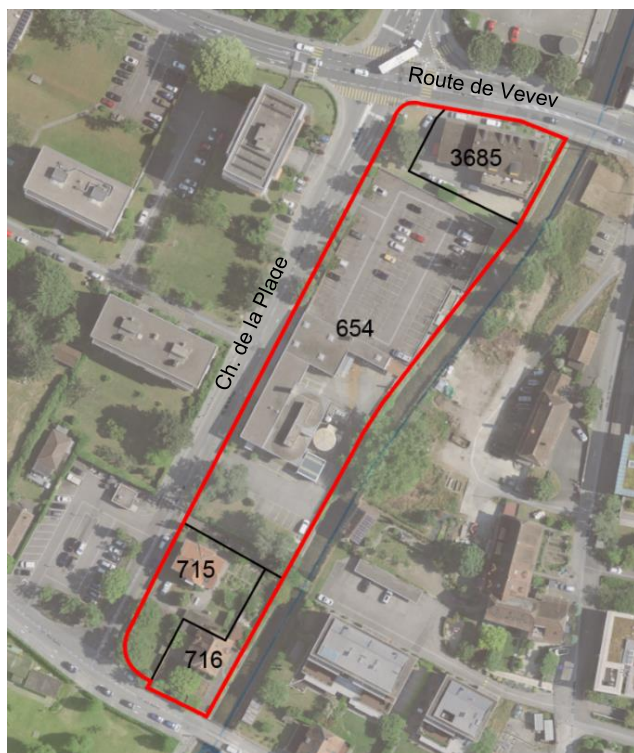
Les deux bâtiments ci-dessous sont identifiés par le recensement architectural du canton de Vaud en note \*3\*. Ils constituent les derniers témoins du passé ouvrier d'un site occupé d'abord par la cimenterie de Paudex, puis par le quartier ouvrier nommé les « Gais-Cottages » qui lui succédera. L'immeuble du chemin de la Plage 3, actuellement propriété de la commune, est vraisemblablement édifié à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle pour accueillir les bureaux administratifs de l'usine, tandis que la maison individuelle qui le jouxte, au ch. des Bains 23, partageait les mêmes

caractéristiques architecturales que les bâtiments aux « Gais Cottages ». Ce quartier laissera place à la STEP à la fin des années 60.



*Photos des bâtiments au sud du périmètre du PA (ch. de la Plage 3, ch. des Bains 23)*

D'une architecture simple et discrète, la STEP ne possède pas une valeur patrimoniale suffisante justifiant sa conservation (note \*5\* au recensement architectural cantonal). En revanche, sa façade ouest comprend une œuvre d'art remarquable, réalisée par l'artiste André Gigon, auteur de plusieurs autres créations à Pully. L'œuvre, monumentale, est confondue avec le mur de la STEP et a pour thème le traitement de l'eau. Elle se compose d'un relief en béton accompagné d'une fontaine avec deux bassins, de sculptures en forme de sphères ainsi que d'un pavage de couleur.



*Périmètre du PA et numéros de parcelles*

Au sein du périmètre, les constructions et accès pour véhicules actuels occupent une grande portion de la surface des espaces ouverts, en particulier sur les parcelles N<sup>os</sup> 654 et 3685, reléguant la pleine terre et les plantations à la marge du périmètre.

Le site possède néanmoins certaines qualités paysagères grâce notamment à un alignement d'arbres sur la partie nord du chemin de la Plage, un groupement d'arbres sur une pelouse au sud de la STEP et des jardins privés au sud du périmètre.

La présence de la Paudèze à l'est constitue également un repère et une connexion avec des entités paysagères à plus grande échelle (lac et forêts).

## **2.4. Les enjeux**

La réhabilitation de la STEP et son intégration dans son environnement sont les principaux enjeux du PA. Compris dans un tissu urbain désormais densément construit, le futur bâtiment de la STEP, d'une taille bien plus importante que l'actuel, devra se défaire de son caractère technique et opaque pour revêtir celui d'un équipement structurant, plus ouvert et s'insérant plus harmonieusement dans son environnement urbain et paysager. La reconstruction de l'édifice offre l'opportunité de retrouver un programme similaire, de le développer et d'ouvrir le bâtiment au public.

La parcelle N° 3685, au nord du périmètre, présente quant à elle un fort potentiel de reconfiguration urbaine pour jouer un rôle de lien entre la rue et le nouvel équipement public. Sa position, en tête du périmètre et du carrefour, lui confère une visibilité particulière. C'est un point de repère pour le quartier. La nouvelle construction qui y prendra place devrait participer à la petite centralité d'activités tertiaires et commerciales existante.

Contrairement à sa partie nord, le sud du PA présente des qualités remarquables. Les parcelles N°s 715 et 716 forment un petit ensemble patrimonial et paysager qui témoigne du passé industriel du site, qui participe à la transition du bâti entre la zone urbanisée et les rives du lac et qu'il s'agit de préserver.

## **3. Le projet de plan d'affectation**

### **3.1. Objectifs**

Le PA vise à assurer la cohérence du développement des constructions et leur intégration dans le contexte bâti. Il poursuit ainsi les objectifs suivants :

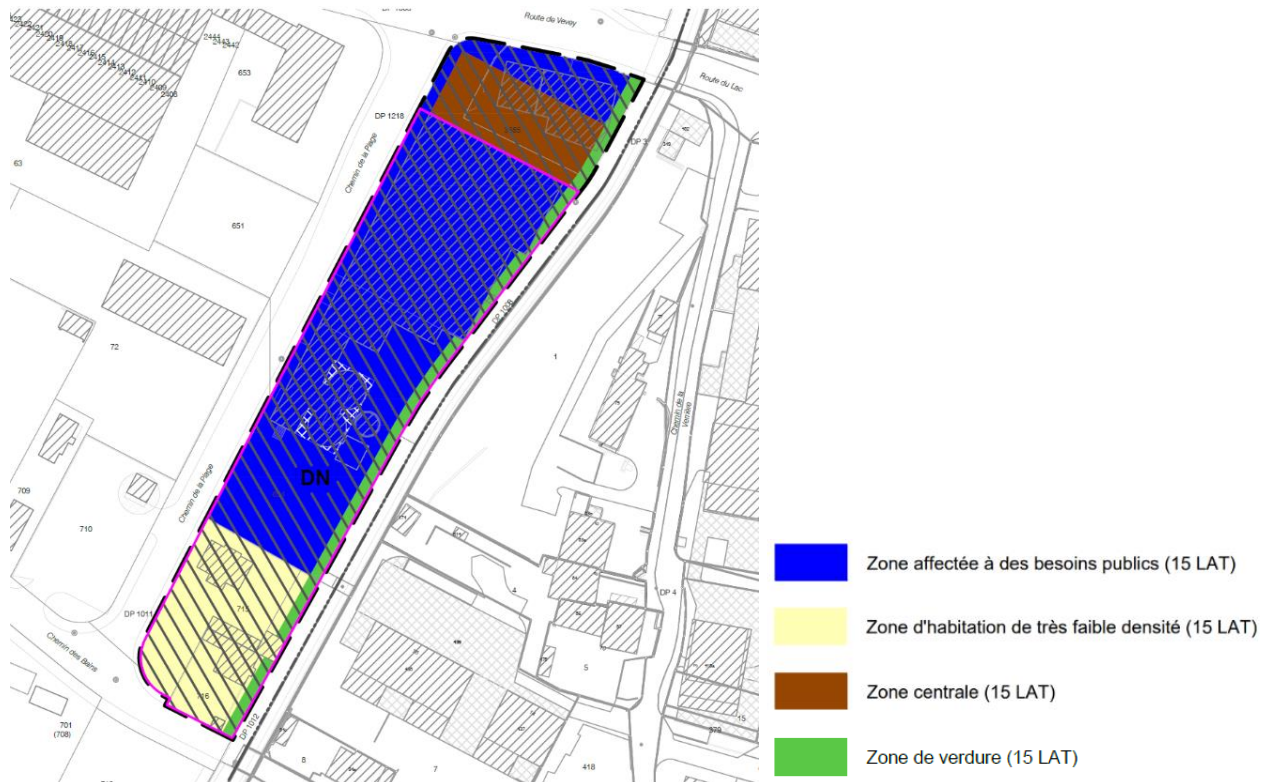
- permettre la reconstruction de la STEP ;
- valoriser les surfaces au-dessus des espaces de traitement pour des besoins publics ;
- réaménager l'entrée de ville et mettre en relation la partie nord du PA avec la route de Vevey ;
- préserver la valeur patrimoniale de la partie sud ;
- améliorer la qualité des espaces extérieurs.

### **3.2. Affectation et programme**

Le PA comprend 4 zones d'affectation adaptées aux programmes projetés.

La zone affectée à des besoins publics (en bleu sur l'illustration) est destinée à accueillir la nouvelle STEP ainsi que des programmes compatibles avec la zone affectée à des besoins publics. A ce stade, la Municipalité prévoit d'y intégrer un parking sur deux niveaux, des locaux pour l'administration (employés de la STEP) et de médiation autour du sujet du traitement des eaux. La zone s'étend également à l'espace public en front de rue.

La zone centrale (en brun sur l'illustration) est destinée à la construction d'un bâtiment marquant le front de rue et l'entrée de ville. Elle offre une certaine souplesse dans le choix de l'affectation puisqu'elle permet aussi bien les activités (bureaux, services, commerces, petit artisanat) dans tous les étages, que le logement dans les étages supérieurs.



**Plan des affectations**

La zone d'habitation de très faible densité, sur la partie sud, est destinée à la conservation et la mise en valeur des bâtiments existants et de leurs abords. Elle fige la constructibilité actuelle des parcelles et assure la qualité des aménagements extérieurs, dans le respect des qualités patrimoniales du site.

La zone de verdure, quant à elle, délimite l'espace du cours d'eau de la Paudèze conformément à la loi cantonale. Elle est par conséquent inconstructible.

**3.3. Principe urbanistique et constructibilité**

La destination de chacune des zones est traduite dans un plan de détail qui est composé de périmètres ou d'aires fixant des dispositions spécifiques.

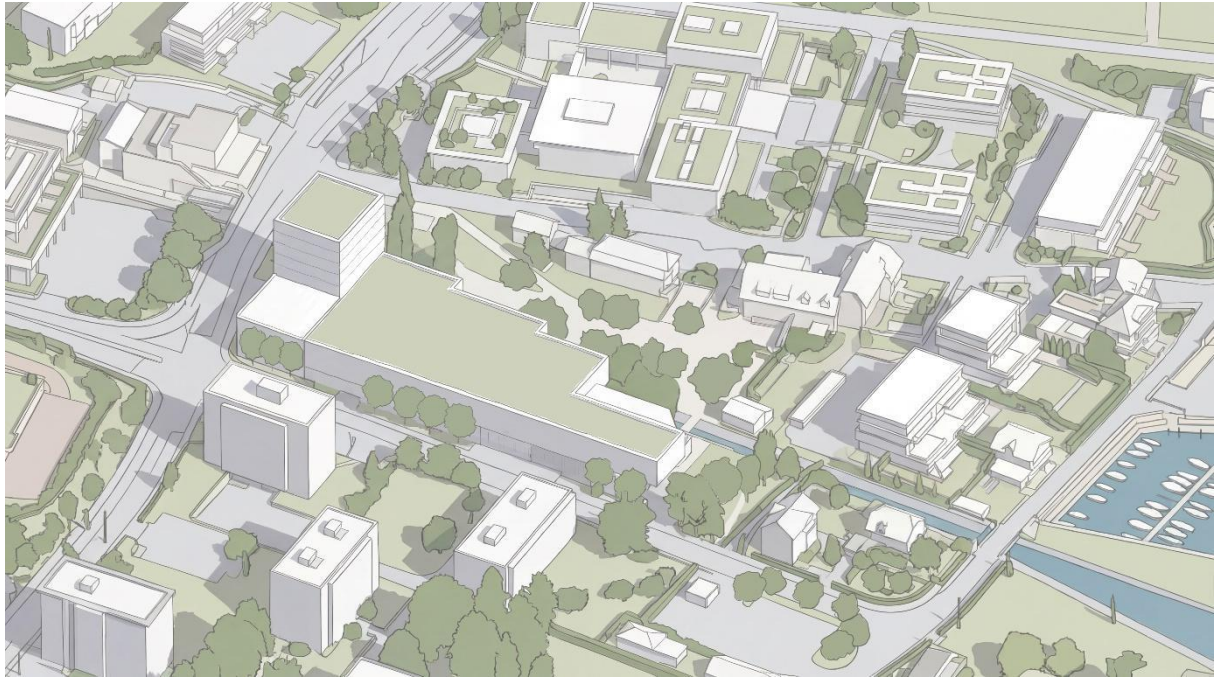
Le principe du PA est de conserver les qualités du patrimoine bâti et paysager du site et de permettre la reconstruction de sa partie nord. Pour cela, il prévoit deux périmètres d'implantation des constructions nouvelles. Le périmètre A (en bleu clair sur l'illustration), qui est destiné à la construction de la STEP et de surfaces à vocation publique, et le B (en brun clair sur l'illustration), destiné à la construction d'un bâtiment accueillant des affectations mixtes.

La caractéristique du périmètre A est de contraindre l'implantation en plan sur une emprise similaire à la construction existante. C'est une résultante des limites foncières mais aussi une volonté de la Municipalité de ne pas étendre la future construction au sol, ce qui représente un défi pour une telle infrastructure, mais permet de préserver des surfaces en pleine terre et des espaces verts plantés à proximité. Le PA prévoit en revanche la possibilité de surélever le bâtiment existant et fixe un niveau maximal des constructions de 16 mètres, semblable à la hauteur des constructions les moins élevées du quartier de Mallieu (4 niveaux).



**Plan de détail**

Pour le périmètre B, différentes formes urbaines ont été testées afin de trouver une volumétrie qui s'harmonise avec celle du futur équipement public et qui s'insère dans le tissu bâti environnant. Trois principes ont été déterminés et retranscrits dans le PA et son règlement. La future construction doit être contiguë à la STEP, se situer dans le prolongement de la façade ouest (sur le chemin de la Plage), en retrait de la route de Vevey et doit présenter une émergence afin de rompre avec la linéarité du volume de la STEP.



**Axonométrie représentant les volumétries autorisées par le PA pour les nouvelles constructions**

Cette implantation permet à la future construction de se dégager du volume de la STEP pour s'ouvrir sur le sud et l'est. La hauteur maximale autorisée pour la partie est du périmètre B est de 30 mètres par rapport à la rue. Le retrait de la construction par rapport au chemin de la Plage, les espaces ouverts (Paudèze, parcelle N° 1 de Paudex) ainsi que la topographie permettent d'intégrer une construction haute tout en minimisant les vis-à-vis.

En réaction à la mitoyenneté avec la STEP et la proximité de la route cantonale, le PA interdit le logement dans les niveaux inférieurs et laisse la possibilité d'en réaliser dans la partie émergente de la future construction. Dans ce cas de figure, une part minimale de 30 % des surfaces de logement doit être destinée à des logements d'utilité publique (ci-après LUP) dont le type est laissé libre.

Les niveaux inférieurs peuvent être affectés à des activités commerciales, de bureau ou du petit artisanat. Les surfaces commerciales sont limitées à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente (SV) afin de n'autoriser que l'implantation de commerces de proximité et limiter les besoins en stationnement et la génération de trafic. Dans le but de favoriser l'interaction entre les activités situées en rez-de-chaussée et l'espace public, le règlement du PA interdit les locaux ne présentant pas d'ouverture visuelle ou possédant des ouvertures occultées.

Le PEP actuel ne limite pas la constructibilité des parcelles. Le PA, lui, fixe la capacité constructive à 15'000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher déterminantes pour le périmètre A (STEP) et de 3'800 m<sup>2</sup> pour le B (privé).



*Vue d'artiste des volumétries du PA depuis le chemin de la Damataire (regard vers le sud)*

### **3.4. Espaces non bâtis**

Le projet de PA prévoit des volumes bâtis compacts implantés majoritairement sur l'emprise des constructions et des voies d'accès existantes. Il garantit la préservation et la valorisation des espaces verts au centre et au sud du périmètre en les rendant inconstructibles.

Le périmètre d'implantation des constructions nouvelles B, au nord, impose un retrait par rapport à la rue, ce qui permettra de planter des arbres majeurs en pleine terre et d'aménager un espace public de qualité entre la nouvelle construction et la route cantonale. Cet espace sera aménagé par le propriétaire privé de la parcelle N° 3685, simultanément à la construction de son bâtiment, et sera cédé, à terme, au domaine public.

La compacité de l'emprise au sol du périmètre d'implantation des constructions nouvelles A permet de conserver un espace vert en pleine terre sur sa partie sud. L'aire des aménagements paysagers, qui fait office de zone tampon avec les bâtiments patrimoniaux au sud, est inconstructible, à l'exception de l'accès pour les véhicules d'exploitation et de petits aménagements tels que les accès pour les piétons, les aménagements de terrain (escaliers, murs et murets) ou le mobilier urbain (bancs, luminaires, couverts, fontaines, etc).

Cette aire, située sur une parcelle privée communale, offre un espace libre de construction. Plusieurs arbres intéressants existants pourront être préservés et de nouveaux sujets pourraient y être plantés. Le PA ne définit pas de destination précise pour cet espace vert qui pourrait devenir un parc public ou un espace didactique en lien avec le programme de médiation scientifique prévu dans le futur bâtiment de la STEP.

La proximité avec la Paudèze permet également d'envisager à travers cette aire une future connexion piétonne avec la rive opposée et la parcelle N° 1 de la commune de Paudex sur laquelle il est également envisagé, à terme, l'aménagement d'un espace vert.

Sur l'ensemble du périmètre du PA, les espaces non bâtis (espaces verts, espaces de transition entre bâtiments ou avec le domaine public, cheminements pour la mobilité douce, etc.) seront aménagés de manière à favoriser la biodiversité et réduire l'îlot de chaleur urbain. Les surfaces imperméabilisées devront être réduites au minimum indispensable, au profit des espaces verts, des surfaces en revêtement perméables et semi-perméables.



*Principe de plantations compensatoires (arbres existants abattus en jaune)*

Les arbres protégés à abattre figurent en jaune sur le plan de détail. Ils doivent être compensés dans le périmètre du PA ou à proximité immédiate. Un principe d'arborisation nouvelle est indiqué en plan le long des rues. Certains pins sylvestres seront a priori conservés et replantés à la fin des travaux. En effet, la résistance de cette essence, la vitalité des sujets et l'état de leur emprise racinaire permettent, à ce stade, d'envisager leur transplantation.

Le règlement prévoit que les nouvelles plantations devront être réalisées en pleine terre et que les aménagements extérieurs feront l'objet d'un projet détaillé, réalisé par un architecte paysagiste dans le cadre de la demande des permis de construire.

### **3.5. Mobilité**

#### **3.5.1. Lignes directrices à l'échelle des rives du lac**

Le développement des équipements publics planifiés par la Ville dans le secteur « Rives-Est » ces prochaines années (réfection de la piscine de Pully-Plage, reconstruction de la STEP, requalification des espaces publics, création d'une centrale de chauffage à distance, réorganisation du port) aura des impacts sur le stationnement.



**Périmètre considéré dans le concept de stationnement « Rive-Est »**

Afin de coordonner la réalisation de ces différents projets, d'anticiper leur incidence sur le stationnement et garantir une bonne accessibilité du secteur aux usagers des équipements publics et de loisirs présents dans la zone, la Municipalité a fixé des lignes directrices en matière de stationnement à l'échelle du périmètre « Rives-Est » :

- mettre en conformité l'offre en stationnement public avec les besoins à long terme du secteur, en maîtrisant le nombre de places et en renforçant leur gestion ;
- dissuader le stationnement des pendulaires tout en assurant la disponibilité d'une offre suffisante à destination des visiteurs et des clients, nécessaire au bon fonctionnement et à l'attractivité des équipements publics et de loisirs ;
- réduire le trafic motorisé au sein du périmètre en concentrant l'offre en stationnement public des véhicules motorisés à proximité de la route cantonale ;
- libérer les espaces publics pour permettre leur requalification en faveur des mobilités actives, des activités de loisirs et d'agrément.

### **3.5.2. Concept de mobilité du PA**

Le PA localise l'accès motorisé au site sur le chemin de la Plage, comme c'est le cas aujourd'hui pour les parcelles au sud du périmètre et pour celle de la STEP. En revanche, la parcelle N° 3685 au nord du périmètre a une situation particulière, à l'angle entre la route cantonale et le chemin de la Plage, qui l'empêche d'avoir un accès propre à un parking souterrain. Le PA prévoit ainsi de reporter les besoins en stationnement de cette parcelle sur celle de la STEP.

Le PA autorise la construction d'un parking-silo de 2 niveaux d'au maximum 110 places de parc. Ce nombre permet de concrétiser les lignes directrices décrites ci-dessus en :

- maintenant le stationnement public existant situé actuellement sur le toit de la STEP ;
- répondant aux besoins générés par les nouvelles constructions ;
- en offrant la possibilité de relocaliser une partie de l'offre de stationnement existante dans le secteur des rives dans le parking.

La capacité maximale de 110 places pour les voitures se répartit comme suit :

- 22 places de stationnement privées pour les besoins des périmètres des constructions nouvelles A et B ;
- 88 places de stationnement à usage public (au lieu des 68 places actuelles sur le toit de la STEP).

Les places publiques seront destinées aux usagers de la piscine et des rives du lac. Les besoins pour les visiteurs des activités et des habitants du périmètre seront quant à eux mutualisés avec les places publiques.

Concernant les besoins privés, vu la bonne accessibilité en transports publics, la détermination des besoins a été faite sur une base volontariste. Sur les parcelles au sud du périmètre, le PA prévoit de maintenir la situation existante.

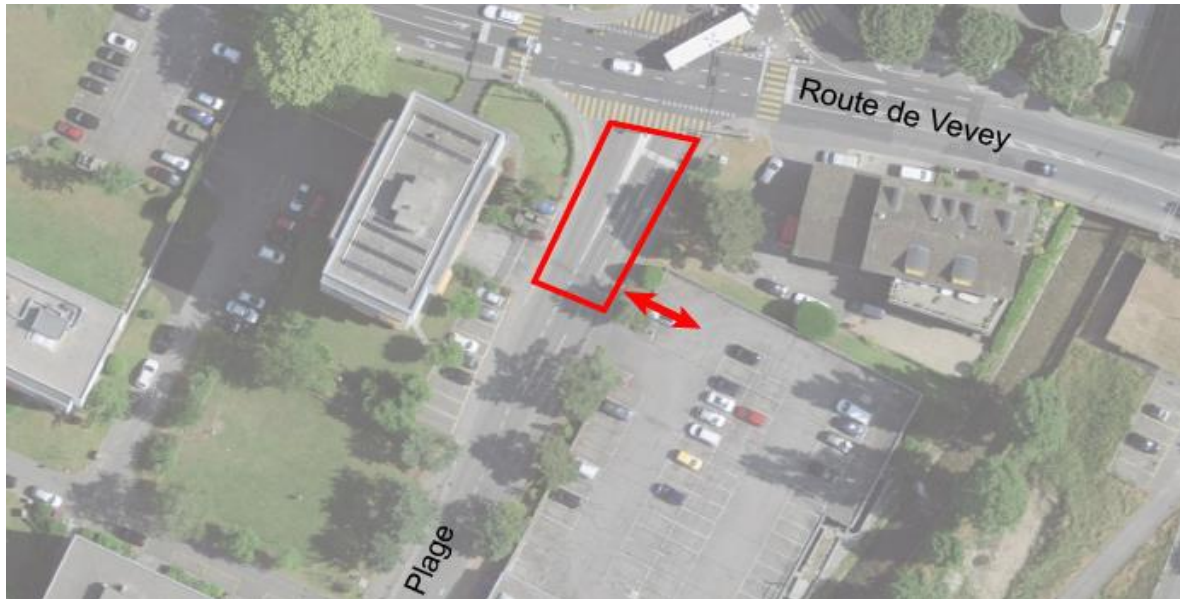
L'offre de places publiques supplémentaire dans le futur parking de la STEP permettra de libérer une offre de stationnement existante équivalente dans le secteur des rives du lac afin de réaménager l'espace public.

### **3.5.3. Génération de trafic**

La génération du trafic liée à ce nombre de places de parc a été étudiée en prenant en compte le secteur situé entre la route de Vevey, la route du Port, le chemin des Bains et le chemin de la Plage, et coordonnée en particulier avec le projet de reconstruction de la piscine.

La construction d'un parking en ouvrage implique une augmentation sensible de la génération de trafic. Il faut par ailleurs prendre en considération qu'une partie du stationnement supplémentaire sera en réalité concentrée près de la route cantonale.

Son effet sur le réseau routier environnant sera toutefois négligeable, à l'exception du court tronçon du chemin de la Plage compris entre le parking et le carrefour avec la route de Vevey.



*Emplacement de la future entrée de parking et périmètre concerné par l'augmentation de trafic*

Les études montrent, à ce stade, que l'impact sur le carrefour n'est pas problématique. Sa gestion sera étudiée dans le détail dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

### **3.6. Environnement**

Les plans d'affectation comprenant une installation particulière du point de vue de son impact sur l'environnement, telle qu'une STEP d'une capacité supérieure à 20'000 équivalents-habitants, sont soumis à une procédure particulière conformément à l'Ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement (ci-après OEIE). Dans ces cas, un rapport d'impact sur l'environnement (ci-après RIE) accompagne la planification.

Il évalue la conformité du PA aux prescriptions fédérales et cantonales en matière de protection de l'air, de l'environnement et du climat, de protection contre le bruit et les vibrations, les accidents majeurs, les rayonnements non ionisants, les sols ou encore de la gestion de l'eau.

Le rapport relève les points sensibles qui devront être traités lors du projet de construction. Il montre que, moyennant la mise en œuvre de certaines mesures, les impacts du projet du PA seront faibles et que les exigences légales du point de vue de la protection de l'environnement pourront être respectées.

Les constats et les mesures définies par le RIE sont synthétisées ci-après.

#### **3.6.1. Dangers naturels**

Selon la cartographie vaudoise des dangers naturels, le site du PA est menacé par les crues du cours d'eau de la Paudèze qui y occasionnent un danger d'inondations de degré imprévisible à moyen. Ces inondations se limitent toutefois à la partie sud du site (danger faible-moyen) ainsi qu'à sa bordure est (danger imprévisible) qui longe le lit du cours d'eau. Il n'est menacé par aucun autre phénomène naturel dangereux.

Afin que toute nouvelle construction prévue au sein des emprises inondées du PA atteigne un niveau de sécurité acceptable, des mesures de planification doivent être mises en œuvre. Elles devront être appliquées aux nouvelles constructions, en vue d'assurer la protection de leurs occupants et leurs biens.

Ces restrictions sont transcrites dans le PA, sous forme de secteurs sur le plan et d'articles dans le règlement. Elles exigent que tout projet de construction prévu dans les emprises inondables du PA fasse l'objet d'une évaluation locale de risque (ci-après ELR). Celle-ci servira à préciser les mesures constructives et organisationnelles à mettre en place, pour protéger le projet.

Les nouvelles constructions sensibles prévues nécessiteront certainement des mesures de construction individuelles, en vue de respecter les objectifs de protection exigés par l'ECA et la SIA. Ces mesures peuvent être de natures diverses et dépendent de la configuration du projet, des terrains alentour et du niveau de risque d'inondation, et seront à déterminer dans le cadre de l'ELR.

La variante de protection suivante a été retenue :

- intégration dans le PA d'un secteur de restrictions lié aux inondations, assorti d'exigences réglementaires, couvrant toutes les parcelles du PA ;
- intégration dans le PA d'un secteur de restrictions lié aux inondations, assorti d'exigences réglementaires, incluant l'ensemble des parcelles exposées à un danger de niveau faible à moyen (N<sup>os</sup> 715 et 716), ainsi que la parcelle de la STEP (N° 654) bien qu'elle ne soit que marginalement concernée par un danger imprévisible en raison de la nature spéciale de sa destination ;
- exigence de respecter les objectifs de protection de l'ECA et la SIA, moyennant au besoin l'établissement d'une ELR pour toute nouvelle construction sensible prévue au droit de la zone inondable, étant précisé que les projets uniquement exposés à un danger imprévisible ne sont soumis à cette exigence que s'ils concernent un ouvrage spécial (STEP) ou particulièrement sensible (crèche, EMS, etc.) ;
- exigence de respecter une distance d'au minimum 3 m entre la limite de la Paudèze et toute nouvelle construction ;
- exigence de maintenir la protection assurée à ce jour par le mur jouxtant le sommet de la berge droite de la Paudèze ;
- exigence que tout projet ne reporte pas un danger d'inondation disproportionné sur les bienfonds et les ouvrages voisins.

### **3.6.2. Air**

Le plan des mesures d'assainissement de l'air 2018 (plan OPAIR 2018), est l'instrument de coordination dont s'est doté le gouvernement cantonal pour ordonner les mesures appropriées en vue d'assainir la qualité de l'air. Il revêt le caractère d'une ordonnance administrative qui lie les autorités et concerne autant les infrastructures, notamment destinées aux transports, que les installations stationnaires.

Les émissions supplémentaires de polluants atmosphériques liées au projet seront faibles. Le trafic supplémentaire induit par le PA sur certains tronçons routiers ne provoquera pas d'augmentation significative des concentrations d'oxydes d'azote et en particules dans l'air à l'horizon 2030.

Le projet est donc conforme au plan OPAIR et ne nécessite pas la mise en œuvre de mesures spécifiques.

### **3.6.3. Bruit**

Le PA se trouve dans un secteur relativement sensible au niveau des nuisances sonores. Le degré de sensibilité au bruit (ci-après DS) III est attribué au périmètre. Le rapport d'impact a évalué sa conformité à l'ordonnance fédérale de protection contre le bruit (ci-après OPB).

Concernant les impacts du trafic de la route du Lac et du chemin de la Plage sur le site, les valeurs limites d'immission (ci-après VLI) de l'OPB diurne et nocturne pour le DS III pourront être respectées sur l'ensemble du PA moyennant des mesures architecturales ou de répartition particulière des locaux.

Pour les bruits provenant du périmètre du PA, conformément à l'article 7 de l'OPB concernant la limitation des émissions de nouvelles installations fixes, les valeurs limites à respecter sont les valeurs limites de planification, définies à l'annexe 6 de l'OPB.

Une étude acoustique détaillée permettant de vérifier le respect de la législation sur le bruit devra accompagner la demande de permis de construire de la STEP. Le cas échéant, les nouvelles constructions devront prévoir des mesures de protection permettant de respecter les valeurs limites de l'OPB.

Dans le cadre du PA, une première évaluation de la faisabilité acoustique du parking et de son accès a été réalisée afin de vérifier le respect des exigences de l'OPB. Elle montre, selon les hypothèses posées à ce stade, que les niveaux d'évaluation induits par le futur parking restent inférieurs aux valeurs limites de planification de l'OPB pour les bâtiments du quartier, à l'exception des bâtiments situés à la route de Vevey 58 et au chemin de la Résidence 1-3. Afin de respecter les normes, les ouvertures en façade du parking côté chemin de la Plage devront être limitées.

Enfin, la vérification de l'article 9 OPB a montré que l'impact sonore de l'accroissement des niveaux d'émission lié au PA sur les voies de communication est considéré comme imperceptible (inférieur à 1 dB), excepté sur un court tronçon au nord du chemin de la Plage. Ce dépassement nécessitera une étude des immissions au droit des locaux à usage sensible au bruit pour ce tronçon.

#### **3.6.4. Rayonnements non-ionisants**

Deux équipements présents dans le périmètre du PA et à proximité immédiate nécessitent la prise en compte et une analyse selon l'Ordonnance sur la protection contre le rayonnement non ionisant (ORNI).

Il s'agit de la station de transformation électrique située dans le bâtiment de la STEP et de la ligne de contact de trolleybus qui passe sur la route cantonale.

La première sera réhabilitée dans le cadre du projet de reconstruction de la STEP et la seconde génère des champs magnétiques dits « statiques » qui ne présentent pas de risques pour la santé.

Le RIE conclut dès lors que les prescriptions de l'ORNI pourront être respectées.

#### **3.6.5. Eaux superficielles**

Le périmètre du PA ne comprend pas de cours d'eau ou de milieu aquatique. Il jouxte toutefois la Paudèze sur toute sa partie est.

Des mesures constructives ou d'aménagement seront prises pour favoriser la rétention, l'évaporation et l'utilisation des eaux pluviales là où ce sera possible sur le site.

Un concept de rétention et d'évacuation des eaux devra être présenté lors de la demande de permis de construire.

### **3.6.6. Eaux souterraines**

Aucune zone de protection des eaux souterraines n'est présente à l'intérieur du périmètre du projet. Celui-ci est intégralement situé en secteur « Au » de protection des eaux selon l'Ordonnance sur la protection des eaux. Ce secteur de protection protège le cône d'alluvions de la Paudèze qui peut être qualifié comme un aquifère.

Les nouvelles constructions nécessiteront donc une dérogation conformément à l'annexe 4, article 211, al. 2 de l'OEaux qui spécifie l'interdiction de construction sous le niveau moyen des eaux souterraines. Les études d'avant-projet de la STEP montrent que les exigences pour une dérogation seront respectées et le service cantonal est consulté dans le cadre du développement du projet.

### **3.6.7. Sols et site pollués**

Selon le cadastre cantonal des sites pollués, aucun site n'est recensé dans le périmètre du projet. Aucune étude pédologique ou de concept de protection des sols ne sont nécessaires au stade de la planification.

Le projet nécessitera l'imperméabilisation de certaines surfaces actuellement en pleine terre. Il vise toutefois à ne pas aggraver la situation existante et prévoit de nouvelles surfaces en pleine terre en compensation.

### **3.6.8. Accidents majeurs**

Aucune route de grand transit ou voie ferroviaire assujettie à l'OPAM n'est située à proximité. Par conséquent, le projet ne requiert pas d'approfondissement en matière de prévention des accidents majeurs.

### **3.6.9. Biotopes**

Le périmètre du PA ne figure dans aucun inventaire fédéral ou cantonal de protection de la nature. En effet, selon le réseau écologique cantonal vaudois, le périmètre du projet ne se situe dans aucun territoire d'intérêt biologique prioritaire (TIBP) ou supérieur (TIBS), ni dans un espace de localisation potentielle d'une liaison biologique.

Le site abrite quelques espaces verts en pleine terre plantés d'arbres ou de haies. La réalisation du PA engendrera des impacts sur ces milieux naturels mais prévoit les mesures suivantes :

- la transplantation des arbres existants ou la plantation compensatoire de nouveaux arbres majeurs en pleine terre, d'essences indigènes et adaptés aux changements climatiques ;
- les autres plantations devront être composées d'espèces indigènes adaptées à la station ;
- l'agrandissement de la zone de verdure en pleine-terre au sud de la STEP ;
- la végétalisation des toitures des nouveaux bâtiments non accessibles (y compris en présence d'installations solaires) ;
- la protection des arbres existants conservés lors des travaux (pose de haubans, suivi par un arboriste, soins aux racines, etc.) ;
- le respect des recommandations de l'association DarkSkySwitzerland ou équivalent pour la biodiversité en ce qui concerne l'éclairage extérieur afin de limiter l'impact sur la faune ;
- l'interdiction des plantes figurant sur la liste cantonale et sur la liste des plantes dont il est prouvé qu'elles causent des dommages à l'environnement du document de l'OFEV ;
- la mise en place de mesures pour lutter contre les néophytes envahissantes existantes.

### **3.6.10. Energie**

Le PA respecte la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) et son règlement d'application (RLVLEne) qui visent à promouvoir une consommation économe et rationnelle de l'énergie, encourager l'utilisation d'énergies indigènes et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

### **3.6.11. Réalisation**

Les aspects liés à la phase de réalisation devront être traités au stade du permis de construire. Le RIE préconise un suivi environnemental de la réalisation (ci-après SER) du projet pour les domaines de l'air, du bruit, des eaux souterraines, des eaux de chantier, des sols, des déchets et de la nature. Un cahier des charges est établi pour le SER au point 7 (p. 77) du RIE.

### **3.7. Implantation d'un commerce de détail dans le périmètre du PA**

En parallèle à la mise à l'enquête publique du PA, la Municipalité a mené des réflexions avec le propriétaire de la parcelle N° 3685 afin d'évaluer la possibilité qu'un commerce de détail vienne s'installer au rez-de-chaussée du périmètre d'implantation des constructions nouvelles B.

Les vérifications sont en cours pour en assurer la faisabilité. Un tel scénario nécessiterait toutefois une modification du PA présenté ci-dessus. Cas échéant, la Municipalité présentera un nouveau préavis au Conseil communal pour faire adopter les adaptations nécessaires afin de modifier la surface maximale admise pour un commerce.

## **4. Procédure**

### **4.1. Examen préliminaire**

En 2021, le projet de PA a été soumis à un examen préliminaire auprès de la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL) et a reçu un préavis positif.

En parallèle au développement du PA, un rapport d'enquête préliminaire selon l'OEIE a été réalisé et présenté à la Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (ci-après CIPE).

### **4.2. Examen préalable**

Au début de l'année 2025, Le PA a été transmis à la DGTL pour examen préalable, laquelle a rendu un préavis d'examen préalable positif, en juillet 2025, assorti de plusieurs demandes de modifications et de compléments. Le RIE faisait partie du dossier soumis aux services cantonaux ainsi qu'à la CIPE.

Une séance de coordination a été nécessaire avec la DGTL afin de clarifier les intentions du projet et convenir de la manière de répondre aux demandes des services.

Les remarques sont synthétisées dans les sous-chapitres ci-après.

**4.2.1. Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (DGE-DIREV) - division air, climat et risques technologiques (DGE-ARC)**

La DGE-ARC demandait de compléter le RIE avec les éléments suivants :

- les hypothèses de calcul retenues pour l'exposition du PA au bruit routier ;
- la vérification de la faisabilité acoustique du parking et de son accès, ainsi que l'évaluation du respect des exigences de l'art 9 OPB ;
- la vérification de la faisabilité du principe de parking et de son accès sous l'angle de l'annexe 6 OPB ;
- l'évaluation détaillée du bruit du trafic supplémentaire induit par le projet (parking et STEP) sur les routes existantes sous l'angle de l'art 9 OPB.

Le chapitre 4.2.3 du RIE a été complété afin de faire la démonstration de ces éléments.

**4.2.2. Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) - division géologie, sols, déchets et eaux souterraines (DGE-GEODES) - dangers naturels (DGE-GEODES/DN)**

La DGE-GEODES/DN demandait d'inscrire l'obligation de maintenir le niveau de protection lié au mur de digue existant, soit par le maintien du mur, soit par une mesure garantissant le même niveau de protection.

L'article 10, alinéa 3 du règlement a été complété pour intégrer cette demande.

**4.2.3. Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) - division géologie, sols, déchets et eaux souterraines (DGE-GEODES) - eaux souterraines (DGE-GEODES/HG)**

Le PA se situe entièrement en secteur « Au » de protection des eaux. Dans un tel secteur, il est notamment interdit de mettre en place des installations qui sont situées au-dessous du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol.

Les installations contenant des volumes enterrés importants de produits pouvant polluer les eaux, comme les bassins de traitement des eaux usées d'une STEP, doivent être construits au-dessus du niveau maximal de la nappe. Moyennant une justification de l'emplacement des installations et de leur intérêt prépondérant vis-à-vis de la sauvegarde de la ressource en eaux souterraines, des dérogations sont possibles au cas par cas. Les éléments déterminants doivent alors être présentés dans un avis hydrogéologique de faisabilité réalisé par un bureau d'hydrogéologues. Le cas échéant, cet avis doit également calculer l'effet barrage du projet sur l'écoulement de la nappe et décrire les mesures constructives nécessaires pour garantir la circulation de la nappe.

La DGE-GEODES/HG demandait de préciser les conditions de réalisation des constructions souterraines en fonction de ce qui précède. Elle demandait également de synthétiser et d'harmoniser dans le rapport 47 OAT les éléments hydrogéologiques figurant dans les différents rapports techniques.

L'article 21 du règlement et les chapitres 4.4.1 du RIE et 5.6.6 du rapport 47 OAT ont été adaptés en conséquence.

#### **4.2.4. Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) - division ressources en eau et économie hydraulique (DGE-EAU) - économie hydraulique (DGE-EAU/EH)**

La DGE-EAU/EH demandait de modifier le règlement afin de rappeler les grands principes qui régissent la gestion des eaux claires et de préciser de manière plus explicite la nécessité de limiter l'imperméabilisation. Elle demandait également de citer plus clairement les bases légales dans le rapport 47 OAT.

Concernant l'espace réservé aux eaux, la DGE-EAU/EH demandait de supprimer l'énumération de certains motifs de dérogation à la construction car ces points sont traités dans le cadre de la demande de permis de construire.

L'article 8 du règlement a été adapté pour détailler la gestion et l'évacuation des eaux selon les bases légales (LEaux et LPDP). L'article 11, qui fait référence à la limitation de l'imperméabilisation, n'a pas été précisé car ces éléments feront partie de la demande de permis construire. Les articles 8 et 11 prévoient que cette demande d'autorisation soit accompagnée respectivement par un concept de gestion des eaux et de plans établis par un architecte paysagiste, ce qui garantit une prise en compte efficace des enjeux décrits précédemment.

Enfin, le chapitre 5.6.5 du rapport 47 OAT concernant les eaux superficielles a été adapté en conséquence.

#### **4.2.5. Direction des ressources et du patrimoine naturels (DGE-DIRNA) - division biodiversité et paysage (DGE-BIODIV)**

Concernant le patrimoine arboré, la DGE-BIODIV demandait, en application de l'art. 21 al.1, 2 et 4 RLPrPNP, de faire figurer sur le plan l'ensemble des plantations compensatoires comme figuré à l'annexe du RIE.

A la suite de la coordination avec la DGTL, il a été convenu que cette demande ne devait pas impérativement se traduire sur le plan. En revanche, le principe de compensation du patrimoine arboré a été précisé au chapitre 4.6 du rapport 47 OAT.

La DGE-BIODIV demandait également de compléter les dispositions de l'aire des aménagements extérieurs afin de garantir le bon développement du patrimoine arboré conformément aux dispositions de l'article 16, alinéa 1 RLPrPNP.

L'article 11, alinéa 3, a été complété avec l'obligation de respecter la norme VSS idoine, qui prévoit des mesures précises pour assurer la protection des arbres selon les différentes étapes du projet.

#### **4.2.6. Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP) - division monuments et sites (DGIP-MS)**

Le bâtiment de la STEP est noté \*5\* au recensement architectural mais comporte un mur-sculpture réalisé par l'artiste André Gigon. Une séance de coordination spécifique s'est tenue en juin 2024 avec la DGIP. Il en est ressorti que :

- le périmètre de l'œuvre à maintenir comprend l'ensemble de la fresque et ses bassins ;
- l'œuvre peut être déplacée au sud ou au nord en façade du futur bâtiment, côté chemin des bains et au rez ;
- l'œuvre doit être préservée dans son intégralité, sans altération, exceptées celles rendues nécessaires par son déplacement (par exemple des découpages) ;
- l'œuvre pourrait dépasser latéralement de la façade du futur bâtiment.

La DGIP-MS demandait de :

- compléter les documents du PA sur la base de ce qui précède ;
- compléter l'article 27 du règlement avec des dispositions concrètes pour la conservation des bâtiments ;
- compléter le chapitre 4.5.1 et 4.6 du rapport 47 OAT en précisant les dispositions concrètes prises pour la conservation des bâtiments (façades, toitures, intérieurs, etc.) et le caractère du site (arborisation, composantes paysagères, etc.) ;
- compléter le chapitre 5.4.1 du rapport 47 OAT en précisant comment est mis en œuvre la ligne d'action C11 du Plan directeur cantonal (ci-après PDCn).

La préservation de l'œuvre d'André Gigon a été introduite dans le règlement à l'article 23, alinéa 2, et décrite au chapitre 5.5 du rapport 47 OAT. Ce rapport a également été complété au sujet de la mesure C11 du PDCn.

En revanche, les dispositions concrètes pour la conservation du bâtiment n'ont pas été introduites dans le règlement et le rapport 47 OAT parce que les dispositions du PA figent la constructibilité des parcelles et parce que de telles dispositions se définissent dans le cadre de la demande de permis de construire.

#### **4.2.7. Direction générale de la mobilité et des routes (DGMR) - division management des transports (DGMR-MT)**

La DGMR-MT demandait d'indiquer les itinéraires pédestres et les itinéraires à vélo sur le plan et d'ajouter un article au règlement concernant leur maintien et leur continuité.

Le plan et le règlement n'ont pas été modifiés car ces itinéraires ne sont pas compris dans le périmètre du PA. En revanche, ils ont été répertoriés et décrits dans le rapport 47 OAT.

#### **4.2.8. Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE)**

Après analyse du RIE, la CIPE indiquait que celui-ci est conforme à l'article 9 de l'OEIE. Elle demandait que le RIE soit complété selon les demandes et remarques émises par les services cantonaux.

#### **4.2.9. Appréciation globale de la compatibilité avec l'environnement**

Selon le RIE et l'évaluation des instances spécialisées ainsi que de la CIPE, le projet est compatible avec l'environnement.

### **4.3. Enquête publique**

Le PA et le RIE adaptés ont simultanément été soumis à l'enquête publique entre le 9 janvier et le 9 février 2026. Ils n'ont suscité aucune remarque ou opposition.

## **5. Développement durable**

### **5.1. Dimension économique**

Le PA contribue au renforcement de l'attractivité économique du secteur sud-est de la commune et de la petite centralité de Paudex-Verrière.

Il prévoit des affectations mixtes, parmi lesquelles des surfaces administratives publiques dans le périmètre A et d'activités dans le périmètre B, sur au moins 4 niveaux. L'implantation d'un commerce est autorisée au rez-de-chaussée de la future construction du périmètre B.

Par ailleurs, le montant de la taxe sur les équipements communautaires est estimé, après mise à jour, à environ CHF 170'000.00.

## **5.2. Dimension environnementale**

Le développement de l'urbanisation au sein de l'agglomération limite les surfaces construites en périphérie et préserve les espaces verts, la biodiversité, l'agriculture et les zones de délasserement.

Le PA permet une densification à proximité d'une petite centralité identifiée dans le PALM et très bien desservie par les transports publics. Il vise une utilisation rationnelle du sol et contient de nombreuses mesures favorisant la qualité des aménagements extérieurs.

Enfin, il permet la reconstruction d'un équipement essentiel de la commune dans le but de l'adapter aux nouvelles exigences de traitement des eaux usées, notamment l'élimination des micropolluants, et d'optimiser son fonctionnement énergétique.

## **5.3. Dimension sociale**

Le développement urbain concentré à l'intérieur de l'agglomération est déterminant pour garantir de manière durable la qualité de vie des habitants. En effet, l'accroissement de l'offre en équipements publics, en surfaces d'activités, ainsi qu'en logements et en LUP, favorisera les rencontres entre les habitants du quartier dans un cadre urbain agréable.

La construction de nouveaux bâtiments sera également l'occasion de renforcer l'attractivité des espaces urbains (cheminements, réaménagement des espaces extérieurs, front de rue, etc.).

## **6. Communication**

Le secteur des rives du lac comprend plusieurs projets importants développés par la Municipalité. Ces projets ont fait l'objet d'une communication commune auprès du Conseil communal et du public par le biais respectivement de séances d'information et d'une édition spéciale du journal communal.

Conformément à la LATC, l'enquête publique du PA a fait l'objet d'une publication dans la FAO, dans la presse locale, au pilier public, ainsi que sur le site internet de la Ville où le dossier était consultable.

Une séance d'information publique s'est tenue au début de la mise à l'enquête publique.

## **7. Programme de législature**

Le projet s'inscrit dans le programme de législature 2021-2026 de la Municipalité. Il répond à l'objectif « développement territorial et activités économiques » ainsi qu'à l'objectif « entretien, rénovation du patrimoine construit et énergie ».

## 8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

### Le Conseil communal de Pully,

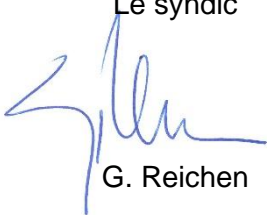
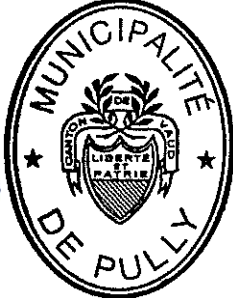

vu le préavis municipal N° 11-2026 du 22 avril 2026,  
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,  
vu l'Ordonnance du 19 octobre 1988 relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (OEIE / RS 814.011),  
vu le règlement du 25 avril 1990 d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude de l'impact sur l'environnement (RVOEIE / BLV 814.03.1),

### décide

1. d'adopter le plan d'affectation « Les Gais-Cottages II » et son règlement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 22 avril 2026.

Au nom de la Municipalité

Le syndic		Le secrétaire
		
G. Reichen		S. Cornuz

Annexes :

- Annexe A : plan et règlement (A1 et A2)
- Annexe B : rapport d'impact sur l'environnement (B1)
- Annexe C : préavis cantonaux (C1)