



Version du 10.12.2025

RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION " LES GAIS-COTTAGES II "

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ LE

Le Syndic

Le Secrétaire

DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU

AU

Le Syndic

Le Secrétaire

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE

Le Président

La Secrétaire

APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT LE

La Cheffe du Département

ENTRÉ EN VIGUEUR LE

Dossier présenté par :

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

TABLE DES MATIÈRES

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
AMENAGEMENT	2
Article 1 – Buts du plan	2
Article 2 – Contenu	2
Article 3 – Périmètre	2
Article 4 – Organisation	2
Article 5 – Limites des constructions	2
ENVIRONNEMENT	3
Article 6 – Degré de sensibilité au bruit	3
Article 7 – Sols	3
Article 8 – Gestion et évacuation des eaux	3
Article 9 – Eclairage extérieur	3
Article 10 – Dangers naturels	3
Article 11 – Aménagement des espaces extérieurs	4
Article 12 – Arborisation et plantations	4
MOBILITE	5
Article 13 – Accès des véhicules motorisés	5
Article 14 – Stationnement des voitures	5
Article 15 – Stationnement des vélos	5
2. ZONES CONSTRUCTIBLES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES CONSTRUCTIBLES	6
Article 16 – Implantation et ordre des constructions	6
Article 17 – Façades	6
Article 18 – Hauteur des constructions	6
Article 19 – Toitures	6
Article 20 – Superstructures	6
Article 21 – Constructions souterraines	6
Article 22 – Utilisation rationnelle de l'énergie	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS	7
Article 23 – Périmètre d'implantation des constructions nouvelles A	7
Article 24 – Capacité constructive	7
Article 25 – Aire des aménagements paysagers	7
Article 27 – Périmètre d'implantation des constructions nouvelles B	7
Article 28 – Capacité constructive	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE	8
Article 29 – Secteur de protection du site bâti 17 LAT	8
3. ZONES NON CONSTRUCTIBLES	8
Article 30 – Zone de verdure	8
4. DISPOSITIONS FINALES	9
Article 31 – Gabarits	9
Article 32 – Dispositions complémentaires	9
Article 33 – Abrogation	9
Article 34 – Entrée en vigueur	9

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

AMENAGEMENT

Article 1 – Buts du plan

Le plan d'affectation (PA) a pour but de permettre la réhabilitation de la station d'épuration des eaux (STEP), d'assurer la cohérence du développement des constructions et leur intégration dans le contexte bâti.

Article 2 – Contenu

Le PA est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation à l'échelle 1 : 1'000 ;
- le plan de détail, le plan de modification du foncier et des coupes à l'échelle 1 : 500 ;
- le présent règlement.

Article 3 – Périmètre

Les dispositions du PA s'appliquent au territoire compris à l'intérieur du périmètre figuré sur le plan.

Article 4 – Organisation

Le PA comprend les zones d'affectation suivantes :

- la zone affectée à des besoins publics (15 LAT) ;
- la zone centrale (15 LAT) ;
- la zone d'habitation de très faible densité (15 LAT) ;
- la zone de verdure (15 LAT) ;

Article 5 – Limites des constructions

¹ Le PA abroge l'alignement adopté par le C.E. le 13 janvier 1956 le long de la route de Vevey.

² Il fixe une nouvelle limite des constructions hors-sol et en sous-sol.

ENVIRONNEMENT

Article 6 – Degré de sensibilité au bruit

¹ Le degré de sensibilité III au sens de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA.

² Une étude acoustique détaillée doit être établie au stade du permis de construire. Elle définira les mesures à mettre en œuvre afin de respecter les valeurs limites d'immission (VLI) du bruit routier et le respect des valeurs de planification pour les nouvelles installations.

Article 7 – Sols

¹ La 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).

² Dans la mesure du possible, la gestion des terres se fera sur place dans le cadre de l'aménagement des nouveaux espaces verts et des toitures végétalisées.

³ Une 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 8 – Gestion et évacuation des eaux

¹ L'évacuation des eaux respecte les dispositions de la Loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux, en particulier les actuels art. 6 et 7).

² Le système d'évacuation des eaux est le séparatif.

³ Les eaux claires sont évacuées de façon préférentielle par infiltration dans le sous-sol. Celle-ci est soumise à une autorisation cantonale au sens de La loi cantonale vaudoise sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP, actuellement art. 12a).

⁴ Dans le cas où elles devront être déversées dans le réseau communal, des mesures de rétention seront prises pour limiter les débits. La préférence sera donnée à de la rétention en surface, associée aux aménagements paysagers. En dernier recours, les eaux peuvent être stockées en ouvrage. Ce dernier ne peut pas être implanté sous les aménagements paysagers.

⁵ Un concept de rétention et d'évacuation des eaux doit être présenté lors de la demande de permis de construire.

Article 9 – Eclairage extérieur

L'éclairage extérieur devra être efficace énergétiquement et respectueux de l'environnement (orientation vers le bas, réduction nocturne ou extinction avec détecteur de présence). Cet éclairage doit répondre aux recommandations de l'OFEV, ainsi qu'aux normes applicables en la matière.

Article 10 – Dangers naturels

¹ Conformément à la législation cantonale, tout projet de construction, rénovation ou transformation se situant dans le périmètre du PA est soumis à autorisation spéciale de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA) lors de la demande de permis de construire.

² Une évaluation locale de risque (ELR), établie par un professionnel qualifié, peut être exigée par l'ECA. Cette étude déterminera les mesures les plus adaptées à la situation et démontrera le respect des exigences légales

en matière de protection des personnes et des biens. L'ELR est obligatoire si la demande de permis de construire concerne une construction sensible.

³ Dans le secteur de restrictions constructives lié aux inondations INO1, la protection assurée par le mur présent à l'interface dudit secteur et du DP-EAU de la Paudèze doit être maintenue, soit par le maintien du mur, soit par une mesure garantissant un niveau de protection au moins équivalent.

⁴ Dans le secteur de restrictions constructives lié aux inondations INO2, le concept de protection suivant doit être respecté :

- application des mesures nécessaires à assurer la stabilité structurale de la construction, selon les exigences de l'ECA ;
- application des mesures nécessaires à éviter l'entrée des eaux dans la construction ou à contrôler ces entrées si elles sont acceptables, selon les exigences de l'ECA ;
- configuration des aménagements extérieurs pour qu'ils ne péjorent pas la situation de danger.

⁵ Les demande de permis d'habiter/utiliser sont conditionnées à l'exécution conforme du concept nécessaire au respect des objectifs de protection.

Article 11 – Aménagement des espaces extérieurs

¹ Les espaces extérieurs (espaces verts, espaces de transition entre bâtiments et/ou avec le domaine public, cheminements pour la mobilité douce, etc.) sont aménagés de manière à favoriser la biodiversité et réduire les effets d'îlots de chaleur urbains.

² Les surfaces imperméabilisées sont réduites au minimum indispensable, au profit des espaces verts, des surfaces en revêtement perméables et semi-perméables.

³ Les aménagements extérieurs font l'objet d'un projet détaillé élaboré par un professionnel qualifié dans le cadre de la demande de permis de construire. Il doit définir la manière dont les arbres maintenus seront protégés lors des travaux, conformément aux recommandations de la norme VSS correspondante (actuellement 40 577).

Article 12 – Arborisation et plantations

¹ Les arbres protégés au sens de la loi cantonale (actuellement LPrPnP) figurent sur le plan de détail. Les arbres protégés à abattre seront compensés en nombre et en qualité biologique équivalente sur le site ou à proximité immédiate.

² Les arbres majeurs seront majoritairement plantés en front de rue selon le principe indiqué en plan.

³ Le choix des arbres se portera sur des essences adaptées au changement climatique. Les autres plantations doivent être composées d'espèces indigènes adaptées à la station. Les ensements seront réalisés avec des mélanges grainiers d'écotypes locaux, riches en fleurs sauvages.

⁴ Les espèces exotiques ou envahissantes figurant sur la liste noire ou la liste de contrôle sont interdites.

MOBILITE

Article 13 – Accès des véhicules motorisés

Les nouveaux accès pour les véhicules motorisés sont indiqués sur le plan. Leur emplacement exact sera défini lors de la demande de permis de construire.

Article 14 – Stationnement des voitures

¹ Pour l'ensemble du PA, le nombre maximal de places de stationnement autorisé pour les voitures est de 115.

² L'offre en stationnement se réparti de la manière suivante :

- la parcelle N°715 compte au maximum 3 places privées ;
- la parcelle N°716 compte au maximum 2 places privées ;
- aucune place de stationnement n'est autorisée sur la parcelle N°3685 ;
- la parcelle N°654 compte au maximum 110 places de stationnement. Au maximum 22 places sont réservées aux besoins privés des parcelles N° 654 et N° 3685. Les places restantes sont destinées au public, aux usagers des rives du lac, de la piscine en plein air et aux visiteurs des bâtiments des parcelles N°s 654 et 3685.

³ Pour toute nouvelle place de parc publique créée dans le PA, une offre équivalente devra être supprimée à proximité du périmètre, dans le secteur des rives du lac.

Article 15 – Stationnement des vélos

¹ Des places de stationnement pour vélos et vélos spéciaux (vélos pour enfants, vélos avec remorques, vélos attelés, etc.) doivent être aménagées conformément aux normes VSS en vigueur, actuellement SN N° 640 065 et N° 640 066.

² Les installations pour le stationnement des vélos doivent être abritées, aisément accessibles, situées à proximité des entrées principales des bâtiments et sécurisées contre le vol et le vandalisme.

³ Leur aménagement peut s'effectuer par étape, en fonction du taux d'occupation effectif. Dans ce cas, un espace suffisant doit être réservé dans le projet pour leur implantation future.

2. ZONES CONSTRUCTIBLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES CONSTRUCTIBLES

Article 16 – Implantation et ordre des constructions

¹ Les nouvelles constructions, en surface et en sous-sol, s'inscrivent librement dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles indiqués sur le plan de détail et les coupes.

² L'ordre contigu est obligatoire.

³ Les façades des bâtiments le long du chemin de la Plage doivent être alignées, conformément au principe inscrit en plan.

Article 17 – Façades

¹ La longueur des façades des bâtiments n'est pas limitée. Elles doivent présenter un aspect homogène et harmonieux, notamment en ce qui concerne la proportion entre les pleins et les vides, les éléments rajoutés et le choix des matériaux et des couleurs.

² Les saillies horizontales sont comprises dans les périmètres d'implantation des constructions nouvelles.

Article 18 – Hauteur des constructions

L'altitude maximale des nouvelles constructions est indiquée en plan et en coupe.

Article 19 – Toitures

¹ Les toitures des nouvelles constructions sont plates.

² Elles peuvent être accessibles. Les surfaces non accessibles doivent en principe être végétalisées, y compris en présence de panneaux solaires.

³ Les installations dont l'exploitation empêche la couverture (p.ex. digesteurs de la STEP) peuvent déroger aux dispositions précédentes.

Article 20 – Superstructures

¹ Les superstructures font partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

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

³ Un plan et des coupes détaillés de la toiture accompagneront la demande de permis de construire.

Article 21 – Constructions souterraines

En secteur Au de protection des eaux, les constructions souterraines doivent se situer au-dessus du niveau piézométrique moyen de la nappe souterraine. Des dérogations sont possibles au cas par cas après une pesée des intérêts par l'autorité cantonale compétente et moyennant la justification de la nécessité de construire sous le niveau piézométrique moyen de la nappe.

Article 22 – Utilisation rationnelle de l'énergie

¹ La Municipalité incite à concevoir les constructions de manière à minimiser leur empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie notamment par le réemploi des matériaux de construction, le recours à des matériaux bas carbone, la conception bioclimatique, etc.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AFFECTEE A DES BESOINS PUBLICS

Article 23 – Périmètre d'implantation des constructions nouvelles A

¹ Le périmètre est destiné à accueillir une station d'épuration des eaux (STEP) et des programmes compatibles avec la zone affectée à des besoins publics. Peuvent être autorisés en particulier les activités administratives et de médiation, ainsi qu'un parking public.

² Le bâtiment ECA N° 2932a peut être démolie, à l'exception de la partie de la façade correspondant à la sculpture d'André Gigon, qui doit être maintenue. L'œuvre peut être déplacée pour autant qu'elle reste orientée sur le chemin de la Plage et qu'il ne résulte aucune altération autre que celles rendues nécessaires par son déplacement.

Article 24 – Capacité constructive

¹ La capacité constructive est calculée conformément à la norme SIA en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement SIA 504 421, 2004).

² Le PA définit une surface de plancher déterminante (SPd) maximale de 15'000 m² pour le périmètre A.

³ Elle comprend les surfaces utiles principales en sous-sols, ainsi que le bonus énergétique prévu par la législation cantonale (actuellement art. 97, al. 4 LATC).

Article 25 – Aire des aménagements paysagers

¹ L'aire des aménagements paysagers est destinée à l'aménagement d'un espace vert de qualité en lien avec le bâtiment de la STEP ainsi qu'à l'accès et la manœuvre des véhicules d'exploitation.

² Elle est inconstructible. Font exception les accès pour les véhicules d'exploitation et les piétons, aménagements de terrain (escaliers, murs et murets, etc.), mobilier urbain (bancs, luminaires, couverts, fontaines, etc.) et aménagements pour les plantations.

Article 26 – Aire de dégagement

¹ Cette aire est destinée à l'aménagement du front de rue.

² Elle est inconstructible, à l'exception des aménagements routiers et d'espace public tels que trottoirs, accotements, bandes ou pistes cyclables, murs, arrêts de transports publics, places de stationnement vélo, place de livraison, mobilier urbain.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE CENTRALE 15 LAT

Article 27 – Périmètre d'implantation des constructions nouvelles B

¹ Le périmètre est destiné à la construction d'un bâtiment affecté principalement aux activités moyennement gênantes au sens de l'OPB, ainsi qu'au logement.

² Le logement est autorisé uniquement au-dessus de la limite entre secteurs d'affectation fixée en coupe.

³ Au moins 30% des surfaces destinées au logement doivent être réservées à la réalisation de logements d'utilité publique (LUP) au sens de la loi cantonale sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL ; BLV 840.15).

⁴ Les surfaces commerciales sont limitées à 100 m² de surface de vente (SV).

⁵ En rez-de-chaussée, les locaux aveugles, dépôts, locaux de stockage ou assimilables sont interdits en façade.

Article 28 – Capacité constructive

¹ La capacité constructive est calculée conformément à la norme SIA en vigueur au moment de l'application de la présente disposition (actuellement SIA 504 421, 2004).

² Le PA définit une surface de plancher déterminante (SPd) maximale 3'800 m² pour le périmètre B.

³ Elle comprend les surfaces utiles principales en sous-sols, ainsi que le bonus énergétique prévu par la législation cantonale (actuellement art. 97, al. 4 LATC).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE D'HABITATION DE TRES FAIBLE DENSITE

Article 29 –Secteur de protection du site bâti 17 LAT

¹ Ce secteur est destiné à la sauvegarde des bâtiments et du site possédant des qualités patrimoniales.

² Les bâtiments ECA 1184 et 1187, recensés en note *3*, doivent être conservés. Des transformations, 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 de l'objet en question et de ses abords.

³ Le bâtiment ECA 1185, recensés en note *4*, peut faire l'objet de démolition et de reconstruction dans les mêmes gabarits pour autant que soient respectés le caractère spécifique de son intégration et l'harmonie des lieux.

⁴ L'aménagement des espaces extérieurs s'harmonise au caractère patrimonial du site.

3. ZONES NON CONSTRUCTIBLES

Article 30 – Zone de verdure

¹ La zone de verdure est destinée au maintien d'un espace réservé aux eaux, défini par le droit fédéral, visant à garantir un espace libre de construction au bord du cours d'eau de la Paudèze.

² Elle est inconstructible.

4. DISPOSITIONS FINALES

Article 31 – Gabarits

Des gabarits indiquant le volume futur des constructions seront implantés sur le site durant toute la durée de mise à l'enquête du permis de construire.

Article 32 – Dispositions complémentaires

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

Article 33 – Abrogation

Le PA abroge, à l'intérieur du périmètre, toutes les dispositions antérieures relatives à l'occupation du sol et à la police des constructions, en particulier le Plan d'extension partiel (PEP) « Les Gais-Cottages » de 1965.

Article 34 – Entrée en vigueur

Le PA est approuvé par le Département compétent. Le Service constate son entrée en vigueur.