

**NOTE DE SÉANCE – PLAN D’AFFECTATION (PA) « LES GAIS-COTTAGES II – COMMUNE DE PULLY -
SÉANCE POST-EXAMEN PRÉALABLE – NUMÉRO ACTIS : 239585**

Ce document est une note relative à la séance qui s’est tenue le 25 août 2025 à la suite de l’examen préalable du projet de plan d’affectation « Les Gais-Cottages II ». Cette rencontre, proposée par la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) par courrier daté du 28 juillet 2025, a été l’occasion de passer en revue certaines demandes cantonales et les questions de la Commune.

23 SEPTEMBRE 2025

Présents	M. Vincent Chardonens (Adjoint au chef de service, commune de Pully) M. Fabio Meszaros (urbaniste, commune de Pully) M. Dionis Bressoud (responsable de secteur, DGTL-DAM) Mme Lauranne Bauchot (urbaniste, DGTL-DAM) M. Simon Hediger (urbaniste, DGTL-DAM)
Excusés	-
Rédigé par	M. Simon Hediger

1 Introduction

Les objectifs de la séance sont présentés. La Commune évoque d’emblée son étonnement face au nombre de thématiques qualifiées de « non-conforme » dans l’examen préalable. La DGTL apporte alors des précisions sur la distinction entre les sujets considérés comme « non-conforme, à transcrire » et ceux jugés « non-conforme, à analyser ». Il est souligné qu’en l’occurrence, le projet ne présente pas de points de blocage majeurs. Par ailleurs, des réflexions auprès de la DGTL-DAM sont en cours afin de modifier la terminologie « non-conforme, à transcrire ». Par la suite, les questions adressées par la Commune en lien avec l’examen préalable de la DGTL sont directement passées en revue.

2 Projet de PA

2.1 Densité de la zone d’habitation de très faible densité 15 LAT

La Commune se questionne sur la possibilité de justifier la non-densification de la zone d’affectation citée en titre en s’appuyant sur la mesure C11 du PDCn, tel que le demande la DGIP-MS en page 21 de l’examen préalable.

Position DGTL : La DGTL-DAM précise les raisons pour lesquelles elle a formulé cette demande de justification de la non-densification de la zone d’habitation de très faible densité 15 LAT. En l’état, il est indiqué que la préservation des composantes patrimoniales du site constitue un justificatif. Cet argument devra figurer au sein du rapport 47 OAT.

2.2 *Capacités constructives de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et secteur de protection du site bâti 17 LAT*

La Commune s'interroge sur la pertinence de préserver un secteur de protection du site bâti 17 LAT superposé à la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. Elle souhaite également clarifier les dispositions constructives applicables dans cette zone d'affectation, notamment en ce qui concerne les possibilités d'agrandissement.

Position DGTL : La DGTL précise que, conformément à la directive NORMAT 2, il est fréquent d'intégrer, dans les zones à bâtir, des secteurs de protection du site bâti 17 LAT. Ces derniers sont superposés aux affectations primaires afin de préserver les composantes patrimoniales. Lesdits secteurs sont assortis de règles plus strictes que celles prévues pour la zone d'affectation principale dans laquelle ils s'inscrivent.

Dans le cas d'espèce, la demande de la DGTL-DAM vise à préciser les dispositions réglementaires car la notion de « modestes agrandissements » est jugée trop arbitraire. Au sein d'une zone à bâtir d'habitation et mixte, il est possible de ne pas prévoir d'indice, à condition que les capacités constructives se limitent aux volumes existants. Si le projet de PA prévoit des possibilités d'agrandissement pour des bâtiments notés au recensement architectural, il convient alors de définir un contenu superposé, intégré au plan de détail, englobant ces bâtiments ainsi que leurs abords concernés par l'agrandissement. Ces périmètres pourront être délimités au sein du secteur superposé de protection du site bâti 17 LAT.

2.3 *Espace réservé aux eaux (ERE)*

La Commune s'interroge sur la manière de représenter l'espace réservé aux eaux.

Position DGTL : La DGTL-DAM informe qu'il convient de suivre la pratique cantonale en la matière. De plus amples informations sont indiquées dans la fiche d'application y relative « [Comment prendre en compte l'espace réservé aux eaux \(étendues d'eaux et cours d'eau\) dans un projet de planification ?](#) ».

Concrètement, afin de répondre à notre demande, il convient de supprimer le contenu superposé « Espace réservé aux eaux » et d'indiquer uniquement sur les plans d'affectation et de détail la zone de verdure 15 LAT. Dans le règlement, le titre de l'article s'intitulera « zone de verdure 15 LAT », sans indiquer le terme « espace réservé aux eaux ». En effet, comme indiqué dans l'examen préalable, cette référence doit être faite dans la destination de la zone d'affectation.

2.4 *Création d'une aire de dégagement au sein de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT*

Position DGTL : La DGTL recommande la deuxième option proposée par la DGTL SJ/AF, à savoir d'affecter la nouvelle parcelle privée communale en zone affectée à des besoins publics 15 LAT. Il est également possible de créer un

contenu superposé « aire de dégagement » au sein de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT.

2.5 *Renvois aux bases légales*

Position DGTL : La DGTL souligne que, de manière générale, il n'est pas souhaitable d'inclure dans la réglementation communale des renvois aux bases légales supérieures. Cependant, des exceptions sont possibles. L'exemple de l'art. 85 LATC est cité, où un renvoi quasi systématique à cette disposition cantonale est pratiqué.

Suivant les cas, il est également possible de se contenter de mentionner la législation cantonale ou fédérale sans indiquer l'article spécifiquement, comme dans le cas de la zone agricole 16 LAT.

2.6 *Inventaire cantonal des cheminements de randonnées pédestres et SuisseMobile à vélo*

Position DGTL : La DGTL précise que les éléments situés en dehors du périmètre du PA ne doivent pas être traités dans la planification, même si ces informations se trouvent à la limite de ce périmètre. Une mention dans le rapport 47 OAT peut toutefois être effectué.

La DGTL-DAM invite la Commune à se coordonner avec la DGMR sur cette question.

2.7 *Plantations compensatoires*

La DGTL-DAM va s'informer auprès de la DGE-BIODIV quant à la représentation sur le plan des plantations compensatoires. Le résultat de cette coordination a été communiqué à la Commune en date du 8 septembre 2025.

Numéro ACTIS : 239585

Municipalité
de la Commune de Pully
Av. du Prieuré 2
Case postale 63
1009 Pully

Personne de contact : Simon Hediger
T 021 316 74 06
E simon.hediger@vd.ch
N/réf. 239585 - SHR/mrn

Lausanne, le 14 juillet 2025

Commune de Pully
Plan d'affectation (PA) « Les Gais-Cottage II »
Examen préalable

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

Veuillez trouver ci-dessous l'examen préalable du Plan d'affectation « Les Gais-Cottage II ».

HISTORIQUE DU DOSSIER

Étape	Date	Documents
Examen préliminaire	09.04.2021	Avis préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTl)
Réception du dossier pour examen préalable	16.01.2025	Voir composition du dossier ci-après
Examen préalable	Ce jour	Préavis des services cantonaux

COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS POUR EXAMEN PREALABLE

Documents	Date
Plan d'affectation au 1 : 2'000	
Plan de détail au 1 : 500	

Plan de modification du foncier accompagné des coupes au 1 : 500	11.11.2024
Règlement	
Rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT	
Annexes : Annexe 1 : Notice d'impact sur l'environnement Annexe 2 : Rapport d'enquête préliminaire selon l'art. 8 OEIE Annexe 3 : PV de la séance de la CIPE Annexe 4 : Notice mobilité	

PRÉSENTATION DU PROJET

Le projet de PA « Les Gais-Cottages II » a pour objectif de permettre la réhabilitation de la station d'épuration (STEP) afin de satisfaire aux exigences légales, en particulier en ce qui concerne le traitement des eaux usées et des micropolluants. Le périmètre du PA comprend dans leur intégralité les parcelles n°654, 715, 716 et 3685 et est aujourd'hui régi par le plan d'extension partiel (PEP) « Les Gais-Cottages », approuvé par le Conseil d'Etat en date du 26 novembre 1965.

Les parcelles n°654 et 715 sont propriété de la Ville. La parcelle n°654 abrite la STEP, dont le toit est aménagé en parking public de 68 places, tandis que le bien-fonds n°715 accueille un petit immeuble de logements. Les parcelles n°716 et 3685 sont des parcelles privées sur lesquelles se trouvent respectivement une maison d'habitation et un bâtiment à usage mixte (logement et atelier de menuiserie).

D'une surface de 7'726 m², le projet de PA définit trois zones d'affectation constructibles. La parcelle n°654 est prévue en zone affectée à des besoins publics 15 LAT afin d'accueillir le nouveau bâtiment de la STEP. Une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT est définie sur les parcelles n°715 et 716 afin de conformer l'affectation avec l'usage effective du sol. Cette zone d'affectation est destinée à la conservation et la mise en valeur des bâtiments existants et de leurs abords. Finalement, la parcelle n°3685 est affectée en zone centrale 15 LAT, l'objectif étant de promouvoir la petite centralité d'activités tertiaires et commerciales existante en offrant une certaine souplesse dans le choix de l'affectation (bureaux, commerces, petit artisanat et logements).

AVIS

Le tableau ci-dessous représente une vision synthétique de la prise en compte des principales thématiques de la planification. Les services responsables de ces thématiques sont également relevés dans le tableau.

Pour chaque thématique et sur la base des préavis détaillés des services cantonaux consultés et de notre appréciation, le dossier a été classé selon trois catégories.

La définition de chaque catégorie est la suivante :

- **Conforme** : le traitement de la thématique répond au cadre légal.
- **Non conforme** : le traitement de la thématique ne répond pas au cadre légal :
 - **A transcrire** : Les modifications nécessaires sont clairement identifiées par les demandes des services cantonaux.
 - **A analyser** : Les modifications nécessaires impliquent une analyse / étude complémentaire dont les résultats ne sont pas encore clairement connus.

Le présent examen préalable est unique. Les préavis des services contiennent tous les éléments permettant à la Commune de modifier son projet afin de le rendre conforme à la loi et au plan directeur cantonal.

Thématiques		Conforme	Non conforme A transcrire	Non conforme A analyser
Principes d'aménagement	Planification directrice	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Périmètre du plan	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Stabilité des plans	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Dimensionnement	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Zone d'habitation de très faible densité 15 LAT		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Périmètre d'implantation des constructions nouvelles		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Règlement – Zones constructibles		DGTL-DAM	
Principes d'aménagement	Plus-value	DGTL-DAM		
Principes d'aménagement	Améliorations foncières			DGTL-AF
Principes d'aménagement	Equipements	DGE-AUR		
Principes d'aménagement	Information et participation	DGTL-DAM		
Affectation	Installations publiques	DGTL-DAM		
Mobilité	Mobilité douce		DGMR-MT	
Patrimoine culturel	Inventaire des sites construits	DGIP-MS		
Patrimoine culturel	Objets/site au recensement architectural		DGIP-MS	
Patrimoine naturel	Espace réservé aux eaux		DGTL-DAM DGE-EH	

Patrimoine naturel	Eaux souterraines		DGE-HG	
Patrimoine naturel	Patrimoine arboré		DGE-BIODIV	
Protection de l'homme et de l'environnement	Évacuation des eaux	DGE-AUR		
Protection de l'homme et de l'environnement	Etude d'impact sur l'environnement	CIPE		DGE-ARC
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux météoriques	DGE-HG	DGE-EH	
Protection de l'homme et de l'environnement	Degré de sensibilité au bruit	DGE-ARC		
Protection de l'homme et de l'environnement	Eaux	SPEI/DE		
Protection de l'homme et de l'environnement	Dangers naturels		DGE-DN	
Maintien des sources d'approvisionnement	Planification énergétique	DGE-DIREN		

La Commune doit également prendre en compte les demandes d'adaptation de forme des services.

PESÉE DES INTÉRÊTS

Après analyse des différents préavis des services, il apparaît qu'ils ne contiennent pas d'aspect contradictoire.

NORMAT

Les fichiers informatiques (géodonnées) respectant la directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2) devront être transmis à la DGTL (interlis.normat@vd.ch) simultanément à l'envoi du dossier pour approbation. Celle-ci ne pourra intervenir qu'après la validation des géodonnées (art. 22 al. 3 RLAT).

SUITE DE LA PROCÉDURE

Au vu du traitement non conforme de certaines thématiques, nous estimons que le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le cadre légal.

Les thématiques concernées peuvent être mises en conformité en suivant les demandes des services. Si vous souhaitez poursuivre la procédure sans modification, nous proposerons au Département de ne pas approuver cette planification.

Nous vous rappelons qu'en application de l'article 20, alinéa 1 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT ; BLV 700.11.2), le présent rapport d'examen préalable devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique.

Par ailleurs, en application de l'article 25a de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700), le projet doit être coordonné à la procédure suivante :

- Éventuellement procédure de désaffectation / cadastration.
- Étude d'impact sur l'environnement (EIE), qui induit une procédure d'adoption particulière : https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/themes/territoire/amenagement/Fiches_application/Protection_homme_et_environnement/19.09.01_Fiche_application_protection_homme_environnement_%C3%A9tude_impact.pdf

Pour plus de précisions, nous vous prions de vous référer aux deux fiches d'application relatives à la procédure de légalisation des plans disponibles sur notre site internet.

Le présent examen préalable repose sur les bases légales applicables. Nous réservons notre avis sur les adaptations du projet qui découleraient d'une évolution du cadre légal.

Tout droit du département pour l'approbation demeure expressément réservé.

Nous vous prions de recevoir, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, nos meilleures salutations.



Yves Noirjean
directeur de l'aménagement



Simon Hediger
urbaniste

Annexes

ment.

Copie

Services cantonaux consultés
Bureau mandaté

PRÉAVIS DES SERVICES CANTONAUX - PLAN D'AFFECTATION « LES GAIS-COTTAGE II », N° 239585

EXAMEN PRÉALABLE

DIRECTION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT (DGTL)

1. DGTL - DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT (DGTL-DAM)

Répondant : Simon Hediger

T : 021 316 74 06

M : simon.hediger@vd.ch

Date du préavis : 14.05.2025

1.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : CONFORME

Le projet de PA « Les Gais-Cottages II » se situe dans le périmètre d'agglomération Lausanne-Morges (PALM). La conformité du projet avec les planifications supérieures est décrite dans le chapitre 5.4 du rapport 47 OAT et ne suscite pas de demande de notre part.

1.2 PÉRIMÈTRE DU PLAN : CONFORME

Le périmètre du PA correspond au périmètre du PEP « Les Gais-Cottages », approuvé par le Conseil d'Etat le 26 novembre 1965. La DGTL ne formule aucune remarque.

1.3 ZONE D'HABITATION DE TRÈS FAIBLE DENSITÉ 15 LAT : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le PA prévoit une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT sur les parcelles n°715 et 716. Ces biens-fonds sont affectés en secteur B selon le PEP « Les Gais-Cottages » en vigueur. Le règlement de ce plan de détail ne définit pas explicitement les mesures d'utilisation du sol pour le secteur précité.

1.3.1 Densité et zone d'affectation

En considérant les droits à bâtir utilisés par les bâtiments d'habitation présents sur ces deux biens-fonds, il est possible d'estimer un IUS moyen effectif de 0.40. Compte tenu des éléments précités et selon la directive NORMAT 2, nous confirmons la définition d'une zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. S'agissant d'une nouvelle zone à bâtir d'habitation et mixte dans un périmètre d'agglomération, nous attirons néanmoins votre attention sur le fait que, conformément à la mesure A11 du PDCn, la densité de cette nouvelle zone d'affectation devrait être au minimum de 0.625. Nous comprenons la volonté de préserver les composantes patrimoniales du site, et plus particulièrement la sauvegarde des bâtiments existants. Néanmoins, il n'est pas explicitement indiqué dans le rapport 47 OAT que cette zone d'affectation n'est pas densifiée pour des raisons patrimoniales.

1.3.2 Dispositions réglementaires

En outre, nous relevons que l'article 27 alinéa 2 du règlement autorise de modestes agrandissements. Or ce même article ne prévoit pas de mesures d'utilisation du sol. Dans ce cas d'espèce, l'identification d'un indice d'utilisation du sol (IUS) ou d'un indice de surface bâtie (ISB) n'est pas obligatoire mais des dispositions réglementaires relatives aux distances aux limites où à la hauteur des constructions doivent au minimum être définies. Le cas échéant, nous pourrions également admettre le contenu de l'article 27 si le terme « modestes agrandissements » serait supprimé.

1.3.3 Autres périmètres superposés, aire de protection du site bâti 17 LAT

Nous remarquons que, selon le plan de détail (échelle 1 : 500), une aire de protection du site bâti 17 LAT est prévue sur l'entier de la zone d'habitation de très faible densité 15 LAT. L'intitulé de ce contenu superposé n'est pas conforme à la directive NORMAT 2. En effet, le terme « aire » doit être remplacé par celui de « secteur ».

Demandes :

Rapport 47 OAT

- Compléter le chapitre 4.2 en démontrant les raisons pour lesquelles les parcelles n°715 et 716 ne sont pas densifiées à un équivalent IUS de 0.625, conformément à la mesure A11 du PDCn. En l'espèce, la préservation patrimoniale du site constitue une justification de non-densification.

Règlement

- Compléter l'article 27 du règlement selon les demandes suivantes :
 - Soit la notion « de modestes agrandissements » est maintenue et, dans ce cas, nous vous demandons de définir des mesures d'utilisation du sol (au minimum une distance aux limites et une hauteur des constructions).
 - Soit la notion « de modestes agrandissements » est supprimée et, dans ce cas, le reste du contenu de l'article 27 pourra demeurer inchangé.
- Identifier plus clairement les éléments de site protégés et prévoir de nouvelles mesures réglementaires pour garantir leur protection (préservation des espaces non bâtis localisés à proximité des bâtiments existants, jardins, etc.).

Tous document

- Compte tenu des éléments mentionnés au chapitre 1.3.3 de notre préavis, nous vous demandons de modifier l'intitulé « aire de protection du site bâti 17 LAT » par « secteur de protection du site bâti 17 LAT » conformément à la directive NORMAT 2.

1.4 PÉRIMÈTRE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Le projet communal définit deux périmètres d'implantation des constructions nouvelles, à savoir un périmètre d'implantation des constructions nouvelles A sur la zone affectée à des besoins publics 15 LAT – A et un périmètre d'implantation des constructions nouvelles B sur la zone centrale 15 LAT.

Étant donné que ces deux périmètres d'implantation des constructions relèvent de deux zones d'affectation distinctes, il convient de les différencier sur le plan afin d'en améliorer la lisibilité. Par ailleurs, nous soulignons que ces deux périmètres d'implantation sont traités par deux articles réglementaires distincts (art. 16 et 17) et doivent, à ce titre, être différenciés sur le plan.

Demandes :

[Plan et rapport 47 OAT](#)

- Différencier sur le plan de détail les périmètres d'implantation des constructions nouvelles A et B.
- Compte tenu de la demande précitée, modifier le rapport 47 OAT et le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) en conséquence.

1.5 DIMENSIONNEMENT DE LA ZONE À BÂTIR D'HABITATION ET MIXTE : CONFORME

La DGTL-DAM prend note que le projet de PA octroie un potentiel d'accueil de 59 habitants supplémentaires. Comme indiqué dans le préavis de la DGTL-DIPS/AR, dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir d'habitation et mixtes est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact d'agglomération.

1.6 ZONE DE VERDURE – ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Nous constatons qu'une zone de verdure 15 LAT a été définie au sein de l'espace réservé aux eaux sur le plan d'affectation, conformément à l'art. 41c OEaux et de la fiche d'application « [Comment prendre en compte l'espace réservé aux eaux \(étendue d'eau et cours d'eau\) dans un projet de planification ?](#) ». Néanmoins, le plan de détail illustre une couche « espace réservé aux eaux » en bleu clair que nous pouvons assimiler à une aire superposée à la zone de verdure. L'article 29 du règlement laisse sous-entendre la même chose. Cette information supplémentaire apparaît superflue puisque la zone de verdure est planifiée en raison de la présence de l'espace réservé aux eaux.

Demandes :

Plan et règlement

- Supprimer la couche de l'espace réservé aux eaux inscrite dans le sous-titre « Espaces non constructibles » et représenté en bleu clair sur le plan de détail. Au sein de ce même plan, nous vous demandons d'insérer la zone de verdure 15 LAT comme figuré dans le plan d'affectation.
- Article 29 du règlement : Supprimer le terme « espace réservé aux eaux » dans le titre de l'article. La référence doit être faite dans la destination de la zone de verdure.

Rapport 47 OAT

- Chapitre 4.6.3, dernier paragraphe : Modifier en conséquence.

1.7 CHAPITRE 2 DU RÈGLEMENT – ZONES CONSTRUCTIBLES : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Nous relevons que le chapitre 2 du règlement relatif aux zones constructibles traite à la fois de la zone affectée à des besoins publics 15 LAT et de la zone centrale 15 LAT. La structure actuelle dudit chapitre complique la compréhension de l'application des mesures réglementaires.

Au sein de ce chapitre, nous vous demandons de séparer les deux zones d'affectation précitées en prévoyant un article réglementaire pour chaque zone d'affectation. Les dispositions réglementaires propres à chaque zone doivent être indiquées dans des sous-chapitres (exemple du périmètre d'implantation des constructions nouvelles B pour la zone centrale 15 LAT). Dans le cas où une mesure s'appliquerait à ces deux zones d'affectation, il sera nécessaire de la mentionner à deux reprises. Enfin, si une disposition réglementaire concerne l'ensemble du périmètre du PA, il conviendra de créer un chapitre « règles applicables à toutes les zones ».

Demande :

Règlement

- Chapitre 2 « zones constructibles » : Distinguer la zone affectée à des besoins publics 15 LAT de la zone centrale 15 LAT.

1.8 PLUS-VALUE : CONFORME

1.9 REMARQUES DE FORME ET DE DÉTAIL : NON CONFORME, À TRANSCRIRE

Demandes :

Rapport 47 OAT

- Chapitre 2.5.2 : Corriger la date de transmission du dossier à la DGTL. En effet, nous avons reçu le projet de PA pour examen préalable en date du 16 janvier 2025 et non en décembre 2024.
- Chapitre 3.2, première phrase : Il manque un verbe. Corriger de la façon suivante : « La réhabilitation de la STEP et son intégration dans son contexte *est l'un (...)* ».

Plan d'affectation

- Améliorer la lisibilité du plan en l'agrandissant. En effet, la délimitation des zones d'affectation peut s'avérer difficile à percevoir. Il en va de même pour les secteurs de restrictions liés aux dangers naturels (INO 1 et INO 2).
- Dans la légende du plan, déplacer les contenus « Accès public projeté » et « Accès de service projeté » au sein du sous-chapitre « Espaces non constructibles ». En effet, la localisation de ces accès est indiquée directement sur le plan et ne figure pas à titre indicatif. À cet égard, nous vous informons que le règlement peut également inclure une disposition permettant de modifier l'emplacement des accès par rapport à l'indication faite en plan pour des raisons prépondérantes et objectives.

Règlement

- Nous relevons que le chapitre 2 du règlement porte à la fois sur la zone affectée à des besoins publics 15 LAT à la zone centrale 15 LAT. Pour plus de clarté, nous vous demandons de réserver un article par zone d'affectation.

2. DGTL - DIRECTION DES PROJETS TERRITORIAUX STRATÉGIQUES (DGTL-DIPS/AR) - AGGLOMÉRATION ET RÉGIONS

Répondante : Cynthia Martignier

T : 021 316 76 32

M : cynthia.martignier@vd.ch

Date du préavis : 06.03.2025

La zone à bâtir du plan pour l'accueil de nouveaux habitants doit répondre aux besoins prévisibles pour les 15 années suivantes tels que définis par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) et la mesure A11 du plan directeur cantonal (PDCn).

Dans les agglomérations, le dimensionnement des zones à bâtir est établi et vérifié à l'échelle du périmètre compact de l'agglomération. Pour l'agglomération Lausanne-Morges, la croissance totale maximale allouée entre 2015 et 2040 est de 118'410 habitants. Si au moment de l'approbation, cette enveloppe est atteinte, voire dépassée, la Direction générale du territoire et du logement

recommandera à la cheffe du Département des institutions et du territoire de ne pas approuver le plan.

Le projet de plan modifie l'affectation du secteur "Gai-Cottages II", notamment en zone centrale et zone d'habitation de très faible densité 15 LAT et conforme aux densités minimales en périmètre d'agglomération.

Le plan soumis à l'examen préalable augmente le potentiel existant des réserves en zone d'habitation et mixte, ainsi que le tiers du potentiel de densification des parcelles concernées (attention, ne s'applique pas aux parcelles vides). Néanmoins, les nouveaux habitants prévus par le plan d'affectation n'engendrent pas de dépassement de la croissance allouée par la mesure A11 PDCn pour l'agglomération.

3. DGTL – SERVICE JURIDIQUE - AMÉLIORATIONS FONCIÈRES (DGTL-SJ/AF)

Répondant : Denis Leroy

T : 021 316 64 42

M : denis.leroy@vd.ch

Date du préavis : 17.02.2025

3.1 FAISABILITÉ FONCIÈRE : CONFORME

3.1.1 Adaptation du foncier

Le périmètre du projet nécessite des modifications parcellaires et des échanges fonciers qui feront l'objet d'une convention entre la propriétaire de la parcelle no 3685 et la Commune, propriétaire de la parcelle no 654. La coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire est assurée en regard des art. 50 LATC et 4 LAF.

Demande :

- La convention signée accompagnera le dossier du plan d'affectation lors de son approbation par le Département compétent.

4. FAISABILITÉ FONCIÈRE : NON CONFORME, À ANALYSER

4.1.1 Zone de desserte

Le projet prévoit la création d'une nouvelle parcelle qui fera partie du chapitre privé de la commune. Cette nouvelle parcelle sera affectée en zone de desserte.

Par définition, les zones de desserte correspondent aux domaines publics et doivent répondre à la loi sur les routes. Une parcelle privée, qu'elle appartienne ou pas à la Commune, peut être intégralement affectée en zone de desserte pour autant que toute sa surface soit grevée d'une servitude de passage publique.

Le chapitre 5.3.2 du rapport 47 OAT (coordination des procédures) précise que la nouvelle parcelle créée appartiendra au domaine privé communal et qu'elle sera versée au domaine public dans le cadre d'une procédure ultérieure. Cette manière de procéder en deux étapes ne répond pas au principe de la coordination des procédures (art. 25a LAT). Si cette nouvelle parcelle doit passer en zone de desserte, il convient de lancer une enquête publique pour la création de ce domaine public et ce, simultanément à l'enquête publique du plan d'affectation.

Dès lors, deux options se présentent à la Commune :

Option 1 : nouvelle parcelle privée communale maintenue en zone de desserte

Procédure

Demandes :

- Cette nouvelle parcelle fera l'objet d'une enquête publique pour la création d'un domaine public ou d'une servitude de passage publique conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes et simultanément à l'enquête publique du plan d'affectation ;
- La création de la zone de desserte le long du chemin de la plage fera l'objet d'une servitude de passage publique qui sera mise à l'enquête publique conformément à l'art. 13 de la loi sur les routes et simultanément à l'enquête publique du plan d'affectation.

Règlement

- Ajouter à l'art. 28 du projet de règlement, l'alinéa suivant : « Les dispositions de la loi cantonale sur les routes s'appliquent. »

Rapport 47 OAT

- Retirer la première phrase du chapitre 5.3.2 et adapter le chapitre 4.8.1.

Option 2 : nouvelle parcelle privée communale passant en zone affectée à des besoins publics

Demandes :

L'autre option consiste à affecter cette nouvelle parcelle, ainsi que la surface le long du chemin de la Plage, en zone affectée à des besoins publics. Cette solution donnera plus de liberté à la Commune quant à l'aménagement de cette parcelle (parking public, écopoint, arborisation, etc.) compte tenu qu'elle ne sera pas soumise à la loi sur les routes. Compte tenu de leur caractère public, dans le cas présent, il ne serait pas demandé d'établir un projet de servitudes de passage publiques dans ce secteur s'il était affecté en zone affectée des besoins publics.

Plan

- Changer la zone de desserte en zone affectée à des besoins publics.

Règlement

- Adapter le règlement.

Rapport 47 OAT

- Adapter le rapport concernant la Zone affectée à des besoins publics.

5. DGTL - DIRECTION DU LOGEMENT (DGTL-DIL)

Répondante : Noemi Redondo

T : 021 316 63 97

M : noemi.redondo@vd.ch

Date du Préavis : 06.02.2025

5.1 LOGEMENTS D'UTILITE PUBLIQUE (LUP) : CONFORME

5.1.1 Logements d'utilité publique, quota LUP

[Règlement du plan d'affectation, art. 17, alinéa 3.](#)

N'a pas de remarque à formuler.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'ENVIRONNEMENT (DGE)

6. DGE - DIRECTION DE L'ÉNERGIE (DGE-DIREN)

Répondante : Céline Pahud

T : 021 316 75 55

M : celine.pahud@vd.ch

Date du préavis : 04.03.2025

6.1 PLANIFICATION ÉNERGÉTIQUE : CONFORME

Le PA est conforme à la LVLEne. Un concept énergétique spécifique à la STEP a été réalisé dans le cadre de l'avant-projet. Celui-ci prévoit la valorisation des rejets de chaleur, provenant du couplage chaleur-force et des eaux épurées, dans le réseau de chauffage à distance planifié sur la commune de Pully.

**7. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) -
DIVISION AIR, CLIMAT ET RISQUES TECHNOLOGIQUES (DGE-ARC)**

LUTTE CONTRE LE BRUIT

Répondant : Bertrand Belly

T: 021 316 43 66

M : bertrand.belly@vd.ch

Date du préavis : 07.03.2025

7.1 DEGRÉS DE SENSIBILITÉ AU BRUIT : CONFORME

Demande : Aucune

La DGE accepte l'attribution du DSIII à l'ensemble du PA (art 6 RPA)

7.2 EXPOSITION AU BRUIT : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Demande :

RIE

- Compléter le RIE avec les hypothèses de calcul retenues pour l'exposition du PA au bruit routier (modèle sonroad18).

Le RIE ne documente pas les hypothèses retenues pour l'évaluation du bruit routier au droit des façades du PA.

7.3 BRUIT D'EXPLOITATION : NON CONFORME À ANALYSER

Demandes :

RIE

- Compléter le RIE afin de vérifier la faisabilité acoustique du parking et de son accès, et, évaluer le respect des exigences de l'art 9 OPB (utilisation accrue des voies de communication existantes).
- La faisabilité du principe de parking et de son accès doit être vérifiée à ce stade sous l'angle de l'annexe 6 OPB (VSS 40 578). Le RIE doit être complété dans ce sens.
- Le bruit du trafic supplémentaire induit par le projet (parking + step) sur les routes existantes doit être vérifiée par une évaluation détaillée à ce stade de la planification sous l'angle de l'art 9 OPB. En effet, une augmentation de 22% est documentée sur le chemin de la Plage. Le RIE doit également être complété dans ce sens.

**8. DGE - DIRECTION DE L'ENVIRONNEMENT INDUSTRIEL, URBAIN ET RURAL (DGE-DIREV) -
DIVISION PROTECTION DES EAUX – ASSAINISSEMENT URBAIN ET RURAL (DGE-PRE/AUR)**

Répondante : Eloïse Bouthemy

T : 021 716 29 24

M : eloise.bouthemy@vd.ch

Date du préavis : 06.02.2025

8.1 THÉMATIQUE : PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT / ÉQUIPEMENTS : CONFORME

**8.2 THÉMATIQUE : PROTECTION DE L'HOMME ET L'ENVIRONNEMENT / ÉVACUATION DES EAUX :
CONFORME**

Demande : Aucune

**9. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION
GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) - DANGERS NATURELS
(DGE-GEODES/DN)**

Répondant : Nicolas Gendre

T: +41 21 316 47 94

M : nicolas.gendre@vd.ch

Date du préavis : 05.03.2025

9.1 DANGERS NATURELS : NON CONFORME À TRANSCRIRE

[Rapport 47 OAT, plan d'aménagement](#)

La DGE constate que la problématique des dangers naturels a bien été prise en considération dans le rapport d'aménagement concernant le PA « Les Gais-Cottages II ». Le périmètre du projet est situé dans une zone de danger d'inondations.

[Règlement](#)

La DGE-EAU émet une demande pour le règlement :

- Article 10 alinéa 3 : Le niveau de protection lié au mur existant doit être maintenu, soit par le maintien du mur ou une mesure garantissant le même niveau de protection.

10. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) - GESTION DES DÉCHETS (DGE-GEODES/GD)

Répondant : Philippe Veuve

T : 021 316 75 28

M : philippe.veuve@vd.ch

Date du préavis : 19.02.2025

N'a pas de remarque à formuler.

11. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION GÉOLOGIE, SOLS, DÉCHETS ET EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES) – EAUX SOUTERRAINES (DGE-GEODES/HG)

Répondant : Thierry Lavanchy

T : 0213167543

M : thierry.lavanchy@vd.ch

Date du préavis : 25.02.2025

11.1 EAUX SOUTERRAINES : NON CONFORME A TRANSCRIRE

Le plan d'affectation « Les Gais-Cottages II » sur la Commune de Pully (ci-après : 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 (OEaux, al. 2 du point 211 de l'Annexe 4) ou d'infiltrer des eaux pluviales altérées dans le sol. Les installations de stockage de liquides de nature à polluer les eaux sont soumises aux articles 22 à 25 de la LEaux, aux articles 32 et 32a de l'OEaux, ainsi qu'à son annexe 4 chiffres 211.

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.

Selon les éléments figurant dans les pièces du dossier, la STEP actuelle se situe déjà partiellement en deçà du niveau piézométrique moyen de la nappe. Le nouveau projet devrait conserver les structures à forte « valeurs ajoutées », soit le radier et les murs extérieurs du sous-sol du bâtiment existant. Les modifications de la géométrie du bâtiment nécessaires au projet exigent une démolition partielle et la reconstruction des autres éléments structurels (environ la moitié de la structure).

Une extension des constructions, soit des pieux de fondation nécessaires en raison de la faible portance des terrains et l'extension des radiers et semelles des sous-sols, notamment au droit des digesteurs, seraient situées sous le niveau moyen de la nappe phréatique.

En conséquence et comme indiqué lors de la présentation du projet en séance de la Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE) du 7 juin 2022, il s'agit de remonter le projet au-dessus du niveau maximal de la nappe et de prévoir des fondations superficielles.

Si cela n'est pas possible pour des raisons impérieuses dûment justifiées, les éléments déterminants doivent 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.

Selon le dossier, cette dérogation fait l'objet du rapport hydrogéologique du bureau BG du 17 novembre 2022, démontrant que la capacité d'écoulement est réduite de 5 %, soit en deçà des 10 % qui constituent la limite pour une dérogation conforme à l'annexe 4, article 211, al. 2 de l'OEaux. Ce rapport, qui ne figure pas dans les pièces du dossier, doit impérativement nous être transmis pour évaluer la possibilité d'octroyer une dérogation et sous quelles conditions, avant la demande de permis de construire.

Demandes :

Rapports d'aménagement 47 OAT d'impact sur l'environnement et d'enquête préliminaire selon art. 8 OEIE

- Synthétiser les éléments hydrogéologiques figurant dans le rapport d'impact sur l'environnement du bureau IMPACT-CONCEPT SA du 27.09.2024, le rapport d'enquête préliminaire selon art. 8 OEIE du bureau BG du 19.05.2022, le rapport hydrogéologique (absent du dossier) du bureau BG du 17.11.2022 et l'avis géotechnique (absent du dossier) du bureau ABA-GEOL SA d'août 2020, notamment en ce qui concerne les niveaux piézométriques relevés en précisant leur situation en plan et en coupe. En effet, certaines informations sont contradictoires concernant ces niveaux et aucune synthèse n'est disponible.

Plan

Aucune demande.

Règlement

- Modifier la teneur de l'article 24 en précisant les conditions de réalisation des constructions souterraines en fonction de ce qui précède.

11.2 EAUX MÉTÉORIQUES : CONFORME

L'infiltration est le mode d'évacuation des eaux non polluées à envisager en priorité (art. 7 LEaux). Le recours à l'infiltration des eaux n'est toutefois pas toujours admissible en fonction de la qualité des eaux à évacuer et de la vulnérabilité des eaux souterraines. L'infiltration des eaux des places de stationnement individuel à travers une couche de sol biologiquement actif (durablement végétalisé) est en principe admise en secteur Au de protection des eaux.

Demande :

Règlement

- Aucune.

Il est pris note des articles 8 et 11.

12. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION RESSOURCES EN EAU ET ÉCONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU) - ECONOMIE HYDRAULIQUE (DGE-EAU/EH)

Répondante : Gabrielle Schwab Rouge

T : 021 316 75 16

M : gabrielle.schwab@vd.ch

Date du préavis : 01.04.2025

12.1 EAUX MÉTÉORIQUES : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Demandes :

Rapport 47 OAT

- Chapitre 5.6.5, DGE-EAU-EH demande que les bases légales soient citées plus clairement, en particulier la LEaux art. 7, en complément à la référence à l'art 12 LPDP

Nous relevons que les principes associés sont bien repris.

Règlement

- DGE-EAU-EH demande que l'article 8 rappelle les grands principes qui régissent la gestion des eaux claires (priorité à l'infiltration sous réserve des conditions locales, puis la rétention et l'évacuation des eaux en tenant compte de la vulnérabilité du milieu récepteur) et fassent référence aux articles LEaux art. 7 et LPDP art.12, en plus du PGEE.
- L'article 12 précise la nécessité de limiter l'imperméabilisation, la manière d'y parvenir pourrait être plus explicite pour cadrer l'aménagement souhaité de la zone.

12.2 ESPACE RÉSERVÉ AUX EAUX (ERE) : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Demande :

[Plan](#)

Aucune demande.

Conformément à l'ERE discuté avec Yves Chatelain, une bande de 3m en bordure de la Paudèze (hormis les emprises actuelles des bâtiments) est affecté en « zone de verdure ».

[Règlement](#)

- Art. 29 : Les alinéas 1-3 rappellent les règles de base. Les motifs de dérogations sont précisés dans la loi à référencer. Il n'a y pas lieu de lister les cas qui nécessiteront des dérogations, nous vous demandons donc de supprimer l'alinéa 4. En effet, ces points seront réglés dans le cadre des permis de construire.

[Rapport 47 OAT](#)

Aucune demande.

13. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION BIODIVERSITÉ ET PAYSAGE (DGE-BIODIV)

Répondant : Nicolas Hausel
T : 021 557 86 46
M : nicolas.hausel@vd.ch
Date du préavis : 08.01.2025

13.1 PLANIFICATION DIRECTRICE : CONFORME

Pas de remarque

13.2 PATRIMOINE NATUREL : NON CONFORME À TRANSCRIRE

13.2.1 Patrimoine arboré

Demandes :

Plan

Le plan (version 11.11.2024) ne fait figurer que 4 arbres sur les 9 prévus pour les nouvelles plantations compensatoires.

- Faire figurer sur le plan l'ensemble des plantations compensatoires comme figuré à l'annexe 2223-2.1 du RIE en application de l'art. 21 al.1, 2 et 4 RLPrPNP.

Règlement

Les conditions pour un bon développement du patrimoine arboré doivent être garanties.

- Compléter les dispositions de l'aire des aménagements extérieurs dans le but de garantir le développement du patrimoine arboré conformément aux dispositions de l'art. 16 al.1 RLPrPNP.

14. DGE - DIRECTION DES RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATURELS (DGE-DIRNA) - DIVISION INSPECTION CANTONALE DES FORÊTS (DGE-FORET)

Préavis : Damien Jordan

T : 021 557 15 90

Répondante : Nathalie Grandjean

T : 021 316 44 22

M : nathalie.grandjean@vd.ch

Date du préavis : 31.01.2025

Sur la base du préavis de l'inspection des forêts d'arrondissement, la DGE-FORET se détermine comme suit : nous ne sommes pas concernés, il n'y a pas d'aire forestière ni de dangers naturels couverts par la DGE-Forêt.

DIRECTION GÉNÉRALE DES IMMEUBLES ET DU PATRIMOINE (DGIP)

15. DGIP - DIVISION MONUMENTS ET SITES (DGIP-MS)

Répondante : Cristina Boo Sedano

T : 021 316 20 54

M : dap-planification@vd.ch

Date du préavis : 28.02.2025

15.1 INVENTAIRE DES SITES CONSTRUITS : CONFORME

15.1.1 Contexte

La localité de Pully figure à l'inventaire des sites construits d'importance régionale à protéger en Suisse.

Le secteur concerné est cependant situé à l'extérieur des périmètres du relevé.

15.2 OBJET/SITE AU RECENSEMENT ARCHITECTURAL : NON CONFORME À TRANSCRIRE

Plan, Règlement & Rapport 47 OAT

Le bâtiment de la STEP est noté *5* au recensement architectural mais comporte un mur-sculpture d'André Gigon.

Il a été convenu lors de la séance COPIL (Commune, DGIP-MS, Groupement HAI et prof. Franz Graf) du 27 juin 2024 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.

Le rapport d'impact sur l'environnement (RIE du 27 septembre 2024) indique que « Dans le cadre du projet de réhabilitation de la STEP, cette façade devra être maintenue, elle sera toutefois ripée pour des raisons fonctionnelles ».

Rien ne figure à ce sujet sur le plan, le règlement et le rapport 47 OAT.

Demandes :

- Compléter sur la base de ce qui précède.

Règlement

Les parcelles 715 et 716 sont inscrites au recensement architectural comme site noté *3*.

Les objets situés sur les parcelles sont également notés au recensement architectural (ECA 1184 – note *4* / ECA 1187 – note *3*).

- Compléter l'article 27 par des dispositions concrètes pour la conservation des bâtiments.

Rapport 47 OAT

- Compléter le chapitre 4.5.1 et 4.6 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 en précisant comment est mis en œuvre la ligne d'action C11 du PDCn.

16. DGIP - DIVISION ARCHÉOLOGIE CANTONALE (DGIP-ARCHE)

Répondante : Susan Ebutt

T : 021 316 73 32

M : susan.ebbutt@vd.ch

Date du préavis : 11.02.2025

N'a pas de remarque à formuler.

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE ET LES ÉLÉMENTS NATURELS (ECA)

17. ECA - PRÉVENTION DES INCENDIES ET DES ÉLÉMENTS NATURELS

Répondante : Gloria Serva - Référence : 2025/D/0084/PF/RCT/saf

T : 058 721 22 47

M : prevention@eca-va.ch

Date du préavis : 04.02.2025

N'a pas de remarque à formuler.

DIRECTION GÉNÉRALE DE LA MOBILITÉ ET DES ROUTES (DGMR)

18. DGMR - DIVISION PLANIFICATION (DGMR-P)

Répondante : Sophie Douziech

T : 021 316 28 52

M : secretariat.dgmr-p@vd.ch

Date du préavis : 25.02.2025

La division Planification de la Direction générale de la mobilité et des routes a vérifié la conformité du projet et n'a pas de remarque à formuler.

19. DGMR - DIVISION MANAGEMENT DES TRANSPORTS (DGMR-MT)

Répondante : Sophie Douziech

T : 021 316 28 52

M : info.dgmr@vd.ch

Date du préavis : 25.02.2025

19.1 MOBILITÉ DOUCE TOURISTIQUE : NON CONFORME À TRANSCRIRE

19.1.1 *Conservation des chemins portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre*

Sur la base de l'article 6 let. c de la Loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), de l'article 6° de l'ordonnance sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (OCPR; RC 704.1) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal, la continuité, la qualité et la sécurité des itinéraires portés à l'inventaire cantonal des chemins de randonnée doivent être garanties. L'inventaire peut être visualisé sur www.geo.vd.ch (thème mobilité, puis mobilité douce).

La DGMR-MT signale que plusieurs itinéraires pédestres de « l'inventaire cantonal des chemins de randonnée pédestre » longent le périmètre du Plan d'affectation sur le chemin de la Plage et le chemin des Bains. Un de ces itinéraires est également répertoriés comme itinéraire Suisse Mobile à pied (n°3 Panorama Alpin et n° 70 Via Francigena).

Les itinéraires ne sont pas représentés sur le Plan ni mentionnés dans le Règlement ou le rapport 47 OAT.

Demandes :

Plan et Règlement

- Faire figurer l'existence et la protection de ces itinéraires dans le Règlement de la planification en précisant que tout déplacement est à définir en collaboration avec le service en charge de la mobilité ;
- Reporter le tracé de ces itinéraires à titre indicatif sur le Plan en conformité avec l'inventaire cantonal.

20. MOBILITÉ DOUCE TOURISTIQUE : NON CONFORME À TRANSCRIRE

20.1.1 Conservation d'un itinéraire SuisseMobile à vélo

Sur la base de l'article 3 al. 3c de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et des mesures A23 et D21 du Plan directeur cantonal et des articles 6 et 8 de la Loi fédérale sur les voies cyclables (LVC; RS 706, entrée en vigueur le 1er janvier 2023), l'existence, la sécurité et la continuité des itinéraires SuisseMobile à vélo doivent être garanties. Les itinéraires peuvent être visualisés sur www.geo.vd.ch (thème mobilité, puis mobilité douce).

La DGMR-MT signale que trois itinéraires SuisseMobile à vélo longent le Plan d'affectation sur la route de Vevey (n°1 Route du Rhône, n°46 Tour du Léman et n°99 Route du Cœur). La DGMR-MT ne relève qu'aucun de ces itinéraires n'est mentionné dans le Règlement, dans le rapport 47 OAT ou représenté sur le Plan.

Demandes :

Plan et Règlement

- Faire figurer l'existence et la protection de ces itinéraires dans le Règlement de la planification en précisant que tout déplacement est à définir en collaboration avec le service en charge de la mobilité ;
- Reporter le tracé de ces itinéraires à titre indicatif sur le Plan en conformité avec l'inventaire cantonal.

20.1.2 Proximité d'une ligne de trolleybus

Le périmètre du plan d'affectation Les Gais-Cottages II est situé à proximité d'une ligne de trolleybus tl et, par conséquent soumis aux dispositions de l'article 18m de la loi fédérale sur les chemins de fer du 20 décembre 1957 (LCdF; RS 742.101 – renvoi de la loi fédérale sur les entreprises de trolleybus du 29 mars 1950 ; RS 744.21).

Conformément à ces dispositions légales, l'entreprise précitée s'est déterminée par lettre du 24 janvier 2025, selon copie jointe au dossier de consultation.

Les remarques des tl doivent intégralement être prises en considération dans le cadre de l'établissement définitif du plan d'affectation. Il est notamment rappelé que la ligne aérienne de contact doit être maintenue en exploitation et que les véhicules doivent pouvoir circuler perchés à la ligne en toute circonstance. Par ailleurs, tous les projets de construction rendus possibles par

l'adoption du PA seront soumis à l'art. 18m précité et nécessiteront l'approbation de l'entreprise susmentionnée.

La DGMR-MT attire en outre l'attention sur les dispositions de l'art 18m, al. 3 LCdF (droit de recours de l'OFT en cas de décision contraire aux intérêts de l'entreprise de transport public).

21. DGMR - DIVISION FINANCES ET SUPPORT – ROUTES (DGMR/FS)

Répondante : Isabelle Buchs

T: 021 316 70 46

M : dp-preavis.dgmr@vd.ch

Date du préavis : 02.06.2025

La DGMR constate que le traitement de l'accès au futur parking-silo depuis la voie publique n'est pas traité. Les informations liées aux accès sont des principes et le constructif sera présenté dans la phase de Demande de permis de construire. La DGMR rappelle d'ores et déjà que les accès sont conformes aux normes VSS 40'050 sur les accès riverains et VSS 40'273 sur la visibilité.

En ce qui concerne les limites des constructions, la DGMR vous rappelle que pour mettre à jour sa base de données informatique sur les limites des constructions des routes (LCR), la DGMR demande que les données informatiques sur les LCR lui soient fournies en format INTERLIS conformément à la Directive pour l'établissement des plans fixant les limites des constructions (LCR).

Lorsque les LCR sont définies par un plan suivant la procédure LATC, conformément à l'article 22 du RLAT, les géodonnées liées à un plan et règlement d'affectation sont transmises avec la demande d'approbation selon la directive NORMAT.

SERVICE DE LA PROMOTION DE L'ÉCONOMIE ET DE L'INNOVATION (SPEI)

22. SPEI - OFFICE DE LA CONSOMMATION – INSPECTION DES DENRÉES ALIMENTAIRES ET DES EAUX- DISTRIBUTION DE L'EAU (SPEI-OFCD/DE)

Répondant : Christophe Schwaar

T : 021 316 43 18

M : christophe.schwaar@vd.ch

Date du préavis : 12.02.2025

22.1 DISTRIBUTION DE L'EAU : CONFORME

23. SSCM - PROTECTION CIVILE (SSCM-PCI)

Répondante : Pamela Nunez

T : 021 316 51 36

M : pamela.nunez@vd.ch

Date du préavis : 05.03.2025

23.1 PROTECTION DE L'HOMME ET DE L'ENVIRONNEMENT : CONFORME

23.1.1 Places protégées à prévoir pour la population

Demandes :

- Obligation de construire selon l'article 70 lettre 1a de l'OPCi.
- Le nombre de places protégées à réaliser sera déterminé lors de la dépose du permis de construire.

COMMISSION INTERDÉPARTEMENTALE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (CIPE)

24. CIPE – ETUDES D'IMPACT

Répondant : Jérôme Grand

T : 021 316 60 17

M : dge.cipe@vd.ch

Date du préavis : 06.05.2025

24.1 ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT : CONFORME

Procédure EIE :

Le plan d'affectation « Les Gais-Cottages » sur les parcelles n°654, 715, 716 et 3685 de la commune de Pully comprend la réhabilitation de la station d'épuration (STEP) de cette commune. Les STEP sont des installations soumises à l'étude de l'impact sur l'environnement (EIE) si leur capacité est supérieure à 20'000 équivalents-habitants (installation 40.9 de l'annexe OEIE), ce qui est le cas ici.

La réhabilitation de la STEP est à considérer comme une modification considérable de l'installation, selon l'art. 2 al. 1b de l'OEIE, car elle prévoit notamment agrandissement et une augmentation notable de sa capacité qui passera de 22'500 équivalents-habitants à 29'200 équivalents-habitants. Le projet est donc soumis à EIE.

La procédure est prévue en deux étapes (art. 6 OEIE) :

- Procédure d'affectation (en cours) ;
- Permis de construire (à venir)

Le rapport d'impact sur l'environnement (RIE) 1ère étape, relatif à la procédure d'affectation, du 27 septembre 2024, fait partie intégrante du dossier. La procédure décisive pour l'EIE 1ère étape est l'approbation du plan partiel d'affectation, pour laquelle l'autorité compétente est la Commune.

Demandes :

- Les services concernés de la CIPE ont évalué le RIE, et selon la CIPE, il est conforme à l'article 9 de l'OEIE.
- Les demandes et remarques émises par les services cantonaux seront respectées.