



Conseil communal de la Ville de Pully

Rapport de la Commission permanente d'urbanisme au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 11-2026 — 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

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

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) s'est réunie le 4 mai 2026, de 18h45 à 20h00 à la Maison Pulliérane, salle du Foyer, pour examiner le préavis susmentionné et vous faire part de ses recommandations.

Sous la présidence de M. Remo Kuonen, elle était composée de Mmes Evelyne Campiche Ruegg (suppléante), Carinne Domingos, Isabelle Farkas (suppléante), Nadia Privet et de MM. Olivier Constantin, David Contini, Roland Du Bois, Thomas J'espère, Leonardo Kardum (suppléant), Sébatien Lévy (suppléant), Yassin Nour (suppléant).

Mmes Sophie Cuendet du Roy, Karin Hirsch-Lorenz (suppléante), Pauline Tafelmacher, Florence Steinhäuslin et MM. Olivier Burnet, Jean-Marc Duvoisin, Philippe Slama étaient excusés. M. Antonin Chevalley (délégué CoGes) était absent.

L'administration communale était représentée par MM. Lucas Girardet, Municipal, DUE, Marc Zolliker, Municipal, DTSI, Etienne Rass, chef de service, DUE, Thierry Lassueur, chef de service, DTSI, Vincent Chardonnens, adjoint au chef de service, responsable de l'aménagement du territoire, DUE et Fabio Meszaros, urbaniste, DUE.

1. PREAMBULE

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. 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.

Le plan extension partiel (PEP) « Les Gais-Cottages », adopté initialement 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.

Par ce préavis, la Municipalité soumet donc à l'adoption du Conseil communal, conformément aux dispositions légales fédérales et cantonales, l'adoption du projet de plan d'affectation (ci-après PA) « Les Gais-Cottages II » et son règlement,

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.

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.

Précisions encore que la mise à l'enquête publique de ce plan d'affectation n'a, pour une fois, pas suscité la moindre opposition.

La Commission permanente d'urbanisme (CPU) s'est déjà penchée à de réitérées reprises sur l'examen de ce plan d'affectation, en septembre 2023 et en décembre 2025, en saisissant l'opportunité qui lui était offerte d'échanges, de remarques et de suggestions. Par ailleurs, une information publique a été organisée le 12 janvier dernier.

2. EXAMEN DU PREAVIS

Seuls les chapitres ayant fait l'objet d'interventions sont exposés dans ce rapport.

Un commissaire estimant que l'on développe une densification totalement disproportionnée sur des terrains privés par rapport à la zone environnante, que l'on octroie des avantages indécents à des propriétaires privés et que les directives concernant l'utilisation des surfaces sont insatisfaisantes annonce s'opposer par principe à l'approbation de ce projet.

Chapitre 3 : Le projet de plan d'affectation

3.5. Mobilité

Le plan ne prévoyant pas d'implantations spécifiques pour les véhicules à deux roues motorisés, y aura-t-il tout de même des aménagements les concernant ?

Cet élément a été discuté dans le cadre du développement du projet et des places seront prévues dans les deux étages du parking pour les véhicules à deux roues motorisés.

Des réflexions ont-elles déjà été élaborées concernant la tarification des places de stationnement publiques dans le parking ?

Pour l'instant, rien n'a encore été envisagé, mais il est probable que la tarification des places de parking sera semblable à celle appliquée actuellement dans la zone du bord du lac, car il ne serait pas approprié d'avoir des tarifs différents entre les diverses zones. En outre, l'idée est de prévoir une partie des places en régime de plus longue durée de stationnement.

Pourrait-on imaginer pour les usagers de la piscine une sorte de « rabais parking » ou un tarif préférentiel ?

Une telle éventualité devrait être appliquée à l'ensemble de la zone, car elle ne concerne pas que les 80 places offertes à la STEP, mais les 240 places à disposition aux bords du lac. La réflexion devrait s'inscrire peut-être dans le cadre du projet de la rénovation de la piscine, car elle n'est pas en relation directe avec ce plan d'affectation, ou dans la révision de la tarification des places de parc sollicitée par divers milieux de la population. Rappelons que le parking de la STEP ne sera accessible qu'aux environs de 2033 et que, d'ici là, bien des paramètres ou des intentions peuvent changer en matière de tarification des places de parc. Dans l'examen préalable, le canton rappelle la mise en œuvre du principe de coordination

qui prévaut en matière d'aménagement du territoire et l'utilisation des places de parc sera en relation avec l'utilisation de la piscine. C'est la raison pour laquelle cette réflexion mérite d'être d'ores et déjà abordée à ce stade, même si elle ne modifiera nullement le projet de PA. En revanche, pour la future réflexion sur le plan du permis de construire et le projet parallèle de réaménagement de la piscine, cet aspect pourrait être intégré.

Les représentants de la Municipalité soulignent que toutes ces réflexions sont déjà examinées, car le canton a d'ores et déjà fixé un nombre de places de parc final pour l'ensemble du site des bords du lac une fois les projets de la STEP et de la piscine achevés. C'est la raison pour laquelle un des objectifs de ce PA est de maintenir des places de parc en ouvrage le plus près possible de la route cantonale, de manière à décharger autant que faire ce peut les bords du lac afin de les réserver à des usages de loisir.

3.6. Environnement

Le traitement des eaux de la STEP semble être potentiellement prévu pour 29200 habitants. Actuellement, environ 22500 habitants sont concernés. Alors, envisage-t-on la collecte d'eau à traiter d'autres communes à l'exemple de la STEP de Lausanne ?

Aujourd'hui, la STEP de Pully traite les eaux de Pully, Paudex et Belmont. L'établissement du dimensionnement de cet ouvrage qui fonctionnera pour les 50 prochaines années a tenu compte des projections cantonales de densification dans le cadre de l'agglomération Lausanne-Morges et des statistiques les plus fiables en la matière.

L'article 47 OAT impose l'établissement d'un rapport au canton indiquant les raisons pour lesquelles un projet est conforme au droit supérieur. La commission estime qu'il serait opportun qu'elle puisse également en prendre connaissance. Les représentants de la Municipalité considèrent que le préavis est en fait un résumé répondant à l'article 47 OAT, mais ils joindront volontiers ledit rapport aux futurs documents relatifs aux préavis sur des PA.

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

Le règlement du PA prévoit un commerce d'une surface de 100 m² au maximum. Toutefois, depuis la rédaction du préavis, des discussions ont été amorcées avec un commerçant qui souhaiterait implanter une surface plus grande. Si cela venait à se réaliser, moyennant certaines études de faisabilité et d'impacts (mobilité, places de parc, etc.), il faudrait alors modifier le PA avant son approbation.

Examen du plan

A la suite de quelques précisions apportées par l'administration, le plan ne fait l'objet d'aucune proposition de modification.

Examen du règlement du plan d'affectation

Les dispositions du règlement sont examinées l'une après l'autre. Seules celles ayant suscité des commentaires, des remarques ou des propositions sont reprises dans ce rapport. Les autres sont considérées comme adoptées telles quelles.

Article 8 - Gestion et évacuation des eaux

Alinéa 3. Quelles eaux claires sont-elles évacuées de façon préférentielle par infiltration dans le sous-sol ?

Comme cette disposition s'applique à ce plan, elle concerne uniquement le périmètre de celui-ci. L'objectif de ce plan n'est bien entendu pas de servir d'infiltration pour les eaux traitées par la STEP qui seront rejetées dans le lac.

A cet emplacement, l'eau des nappes phréatiques remonte à un niveau assez important et le bâtiment actuel bénéficie déjà d'une dérogation de la limite d'altitude fixée par le canton. Les futures fosses de filtration conserveront la structure existante, sans péjorer la situation. En revanche, le nouveau bâtiment situé au Nord devra respecter la profondeur standard et ne pourra pas déroger aux normes actuellement en vigueur.

Décision : l'article est adopté sans modification

Article 17 : Façades

Le choix des couleurs et des matériaux des façades est validé par la Municipalité. Il sera donc déterminé au moment opportun. Pour l'instant, le projet n'est pas encore suffisamment avancé pour se prononcer à ce sujet, mais il va de soi que l'idée est de maîtriser les effets « d'îlot de chaleur ». Il est cependant rappelé que l'essentiel du PA est la construction de la STEP qui est un bâtiment industriel dont la structure doit répondre à des impératifs et il semble un peu inopportun de fixer dans le règlement des limites qui pourraient s'avérer délicates.

Décision : l'article est adopté sans modification.

Toutefois, la commission émet le vœu suivant : « Les matériaux utilisés doivent minimiser l'effet d'îlot de chaleur. »

Article 21 : Constructions souterraines

Cette disposition vise la préservation des nappes phréatiques et la manière de pomper l'eau puisque ce périmètre est proche du lac. Elle porte une attention particulière à l'hydrogéologie du secteur.

Décision : l'article est adopté sans modification.

Article 27 : Périmètre d'implantation des constructions nouvelles B

Le règlement du PA est rédigé de façon large en ce qui concerne l'implantation des LUP. Le type de logements d'utilité publique sera défini dans le cadre d'un projet plus abouti, car les besoins peuvent évoluer dans le temps.

Décision : l'article est adopté sans modification.

3. CONCLUSIONS

Chiffre 1

Décision : La Commission permanente d'urbanisme (CPU) en présence de 10 voix décisionnelles recommande au Conseil communal, par 8 voix contre 1 et 1 abstention d'adopter le plan d'affectation « Les Gais-Cottages II » et son règlement.

Pully, le 27 mai 2026

Pour la commission, le président
Remo Kuonen