



Plan d'affectation « Les Gais-Cottages II »

Séance d'information publique

12 janvier 2026



Sommaire

- Introduction des Conseillers municipaux
- Origine de la démarche
- Contexte actuel
- Enjeux et objectifs
- Présentation du plan d'affectation
- Calendrier intentionnel et étapes clés



Pourquoi réhabiliter la STEP ?



UNE NECESSITE !

- Construite en 1969, la STEP actuelle est **vieillissante** et ne répond plus aux normes actuelles
- D'ici **2035** au plus tard, elle devra être modernisée, afin notamment de traiter les **micropolluants**



UN PROJET DE LONGUE HALEINE

- Des études préliminaires soignées et approfondies, entamées dès **2005** déjà
- Un avant-projet développé dès **2020**
- Un projet soutenu par le Conseil communal et développé dès **2024**
- Une mise en service de la nouvelle STEP prévue pour **2032**



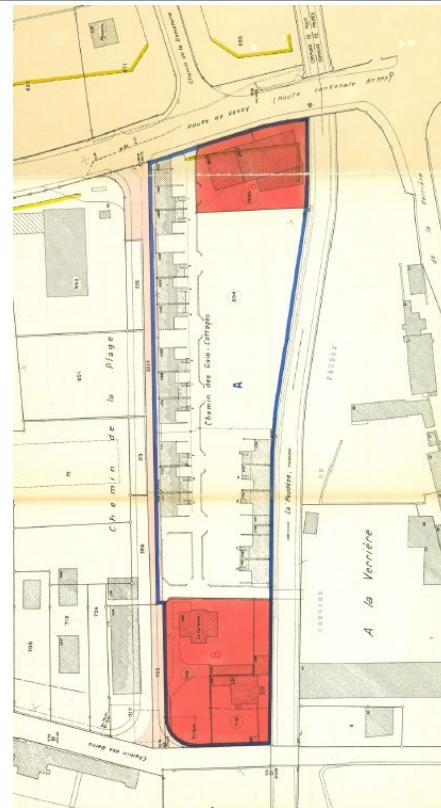
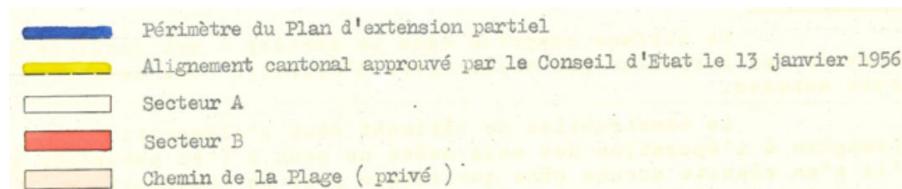
UN PROJET DE QUALITE AUX MULTIPLES BENEFICES POUR NOTRE ENVIRONNEMENT

- Une STEP **compacte** et moderne, répondant aux normes fédérales
- Traitement des **micropolluants** et de l'azote
- **Valorisation énergétique** poussée (biogaz, chaleur, solaire)
- Rejet des eaux directement dans le lac, en profondeur, **loin des rives**
- Plus qu'une STEP, un nouvel équipement public !



Affectation en vigueur – «Les Gais-Cottages» (1965)

- But : affecter les terrains à la construction de la station d'épuration des eaux usées de Pully, Paudex et Belmont-sur-Lausanne ;
- Doit obligatoirement être révisé pour permettre la réhabilitation de la STEP ;
- Le périmètre reste le même (4 parcelles).





Plan d'affectation – principes généraux

- Le *plan d'affectation communal* (PACoM) fixe les règles générales d'urbanisme pour toute la Ville ;
- Le *plan d'affectation spécial* (PA) fixe des règles détaillées sur un plus petit périmètre ;
- « *Les Gais-Cottages II* » est un plan spécial, développé sur mesure pour les enjeux du site.



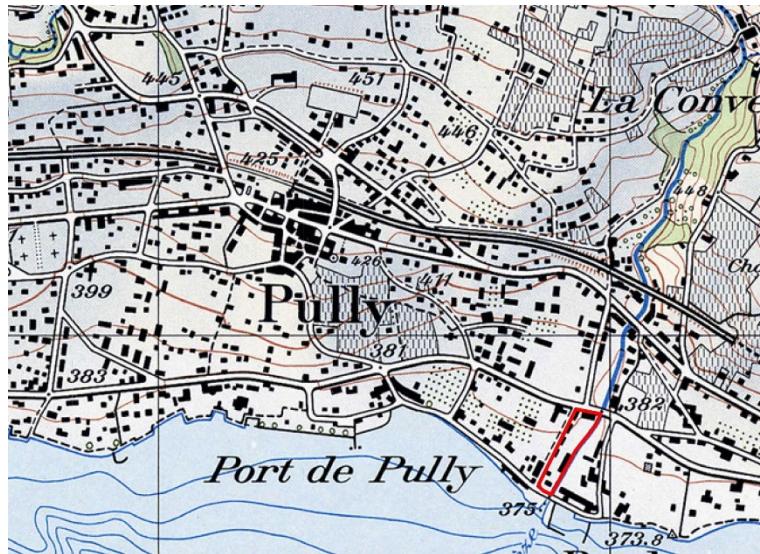
Plan d'affectation – principes généraux

Les plans d'affectation se composent d'un plan et d'un règlement, qui définissent :

- l'affectations des locaux (logement, activité, etc.) ;
- la densité ;
- l'implantation et la hauteur des constructions ;
- les types d'aménagements extérieurs ;
- les accès et le stationnement ;
- etc.



Evolution du contexte général



1964



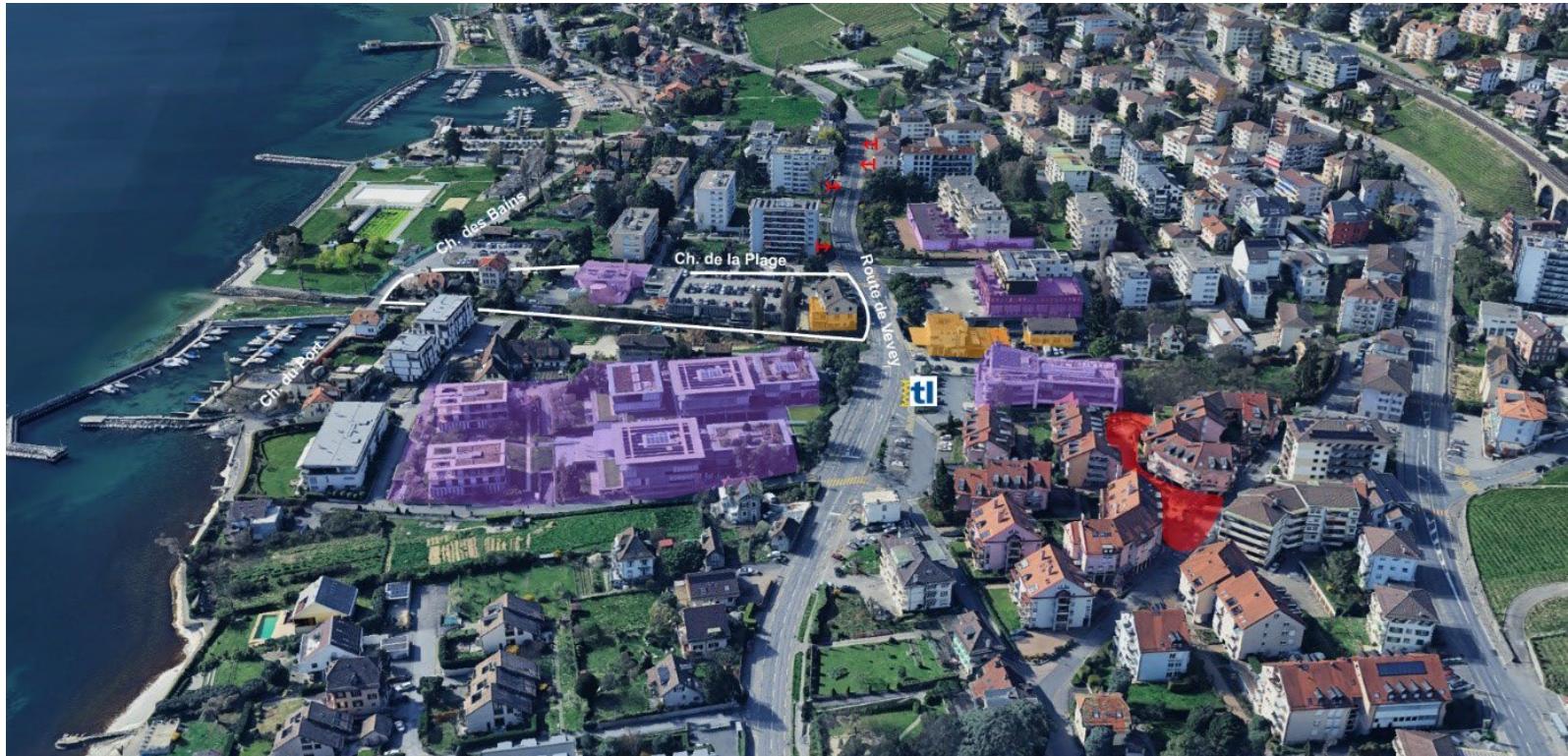
Périmètre du
plan d'affectation



Aujourd'hui



Le contexte actuel – une opportunité





Contexte actuel : parcelle au nord

Menuiserie et logement





Contexte actuel : la STEP





Contexte actuel : parcelles au sud

Immeuble résidentiel



Villa





Contexte actuel : le quartier





Enjeux et objectifs

Objectif : permettre la réhabilitation de la STEP

Enjeux :

- Intégrer la STEP dans son environnement urbain ;
- Valoriser les surfaces au-dessus des espaces de traitement pour des besoins publics ;
- Mettre en relation la parcelle Nord avec la route de Vevey et la centralité voisine ;
- Préserver la valeur patrimoniale de la partie Sud du site ;
- Créer des espaces extérieurs de qualité.



Contenu du plan d'affectation

Ce qui est fixé maintenant par le PA :

- possibilité d'affectations
- hauteurs maximales
- implantation des volumes
- accès, circulation, parkings
- protection environnementale

Ce qui sera décidé plus tard dans le projet de construction :

- architecture des bâtiments
- organisation/destination des locaux
- aménagements techniques internes de la STEP
- détail des aménagements extérieurs

Le plan d'affectation fixe le cadre, pas encore les détails



Plan des affectations



Zones :



Zone affectée à des besoins publics (15 LAT)

- STEP, locaux admin, Maison de l'eau, ...



Zone de verdure (15 LAT)

- Sécurisation de l'espace cours d'eau, petits aménagements possibles



Secteur de restrictions lié aux dangers d'inondation INO 1

Zone d'habitation de très faible densité (15 LAT)

- Conservation des bâtiments existants et de leurs abords



Secteur de restrictions lié aux dangers d'inondation INO 2



Zone centrale (15 LAT)

- Construction d'un bâtiment pour marquer le front de rue et renforcer la centralité

- Certaines affectations imposées ou limitées



Plan de détail



Constructions

-  Bâtiment existant en surface/sous-sol
 -  Bâtiment existant en surface/sous-sol à démolir
 -  Périmètres d'implantation des constructions nouvelles A
 -  Périmètres d'implantation des constructions nouvelles B
 -  Limite entre secteurs d'altitude
 -  Hauteur maximale des constructions nouvelles en plan
 -  Accès public projeté
 -  Accès de service projeté

Espaces non constructibles

- Autres périmètres superposés, secteur de protection du site bâti (17 LAT)
 - Autres périmètres superposés, aire des aménagements paysagers
 - Autres périmètres superposés, aire de dégagement
 - Zone de verdure
 - Principe d'alignement des façades obligatoire le long du ch. de la Plage



Maintien du patrimoine bâti et paysager



Aire de protection du site bâti :

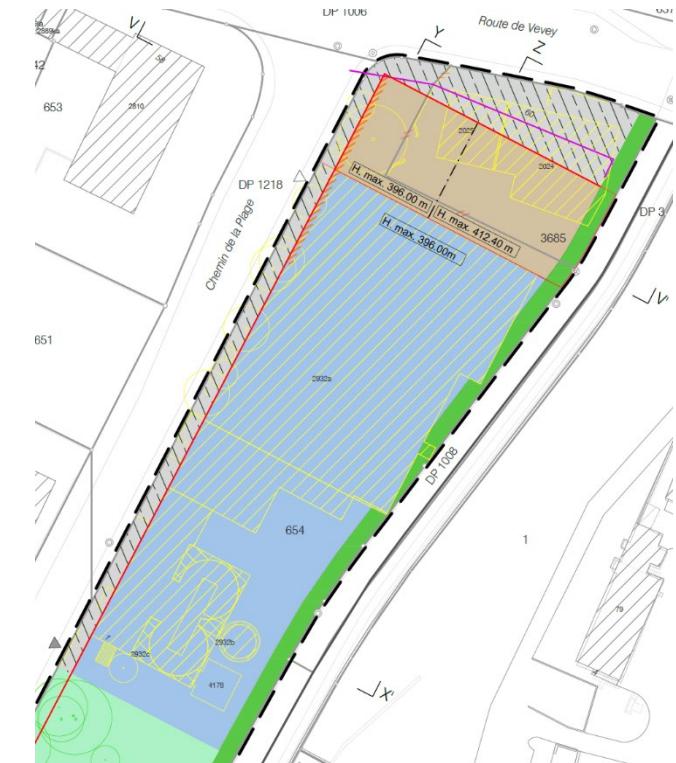
- Les bâtiments situés dans cette aire doivent être conservés ;
- Les aménagements et transformations doivent s'intégrer au caractère patrimonial du site.

Aire des aménagements paysagers :

- Aménagement d'un espace vert de qualité en lien avec le bâtiment de la STEP ;
- Elle est inconstructible, sauf pour les accès de service et piétons, le mobilier urbain et les aménagements paysagers.



Nouvelles constructions



Périmètres d'implantation des constructions nouvelles A (STEP) et B (au Nord) :

- Ordre des constructions contigu et alignement sur le ch. de la Plage ;
- Toitures plates, accessibles ou végétalisées et superstructures bien intégrées.

Constructions

	Bâtiment existant en surface/sous-sol		Principe d'alignement des façades obligatoire le long du ch. de la Plage
	Bâtiment existant en surface/sous-sol à démolir		Arbre existant protégé
	Périmètres d'implantation des constructions nouvelles A		Limite entre secteurs d'altitude
	Périmètres d'implantation des constructions nouvelles B		Hauteur maximale des constructions nouvelles en plan
	Aire de dégagement		

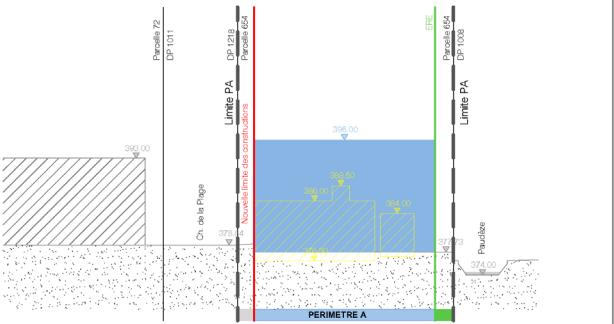
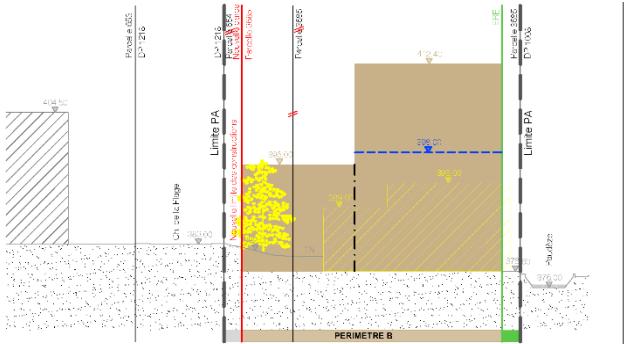
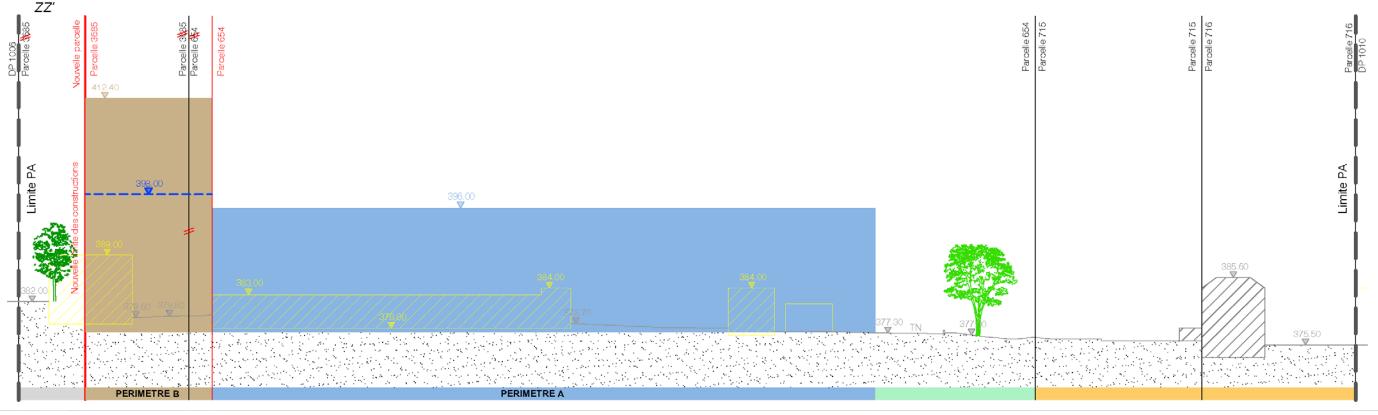


Principe de plantations



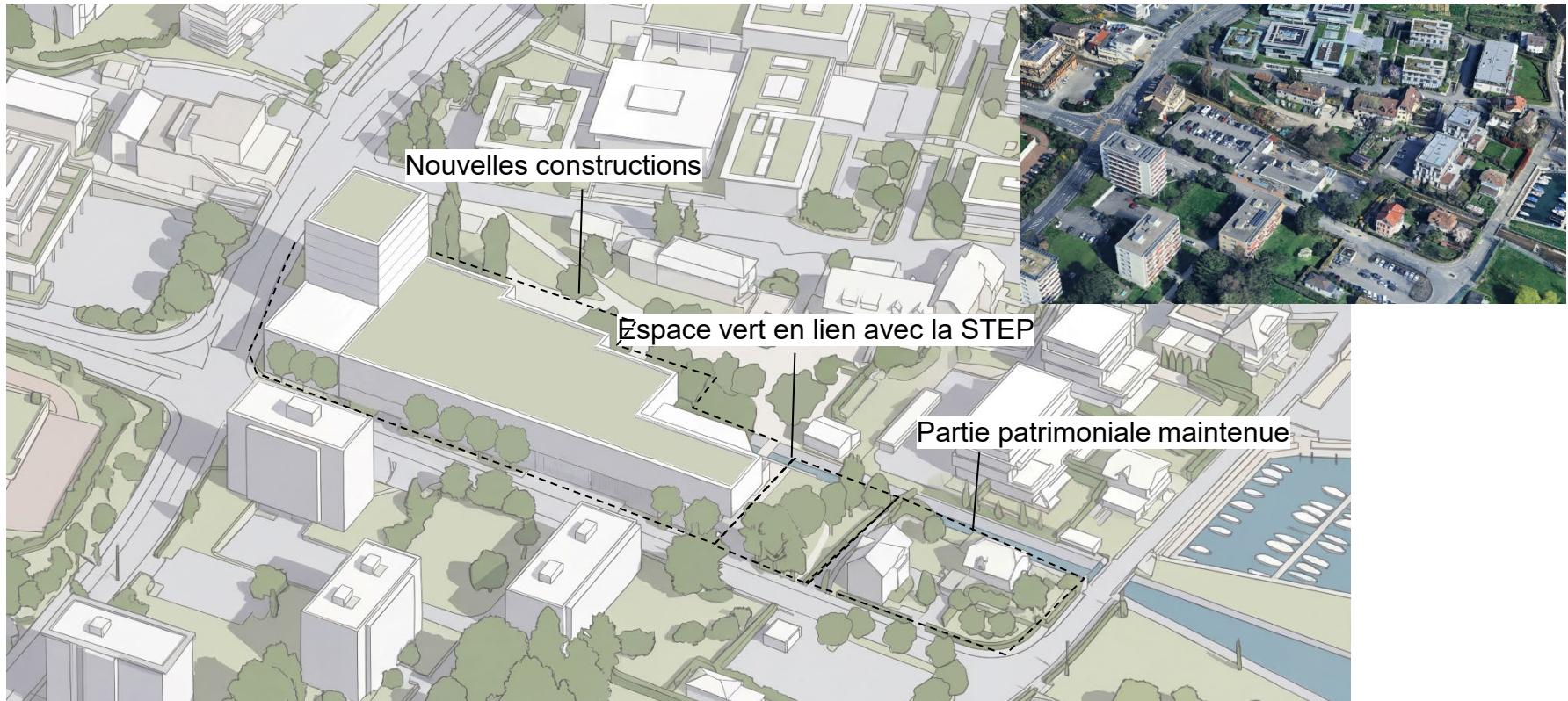


Coupes



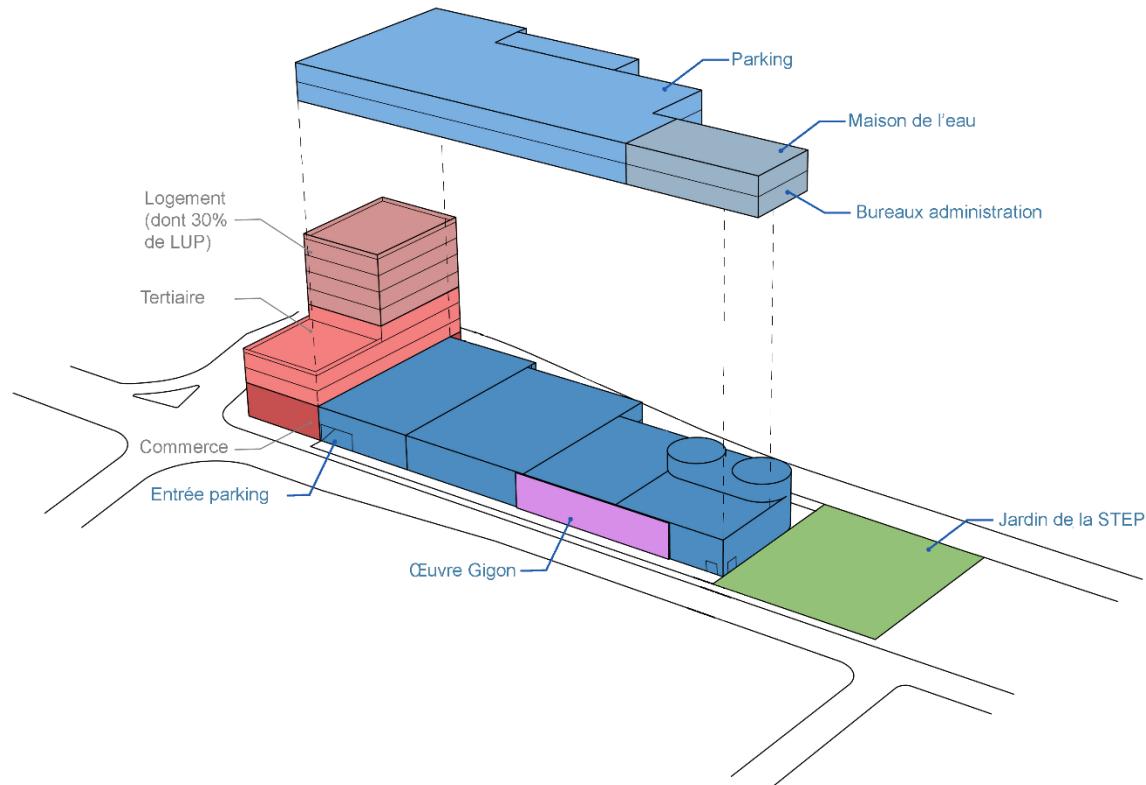


Insertion dans le site – vue générale



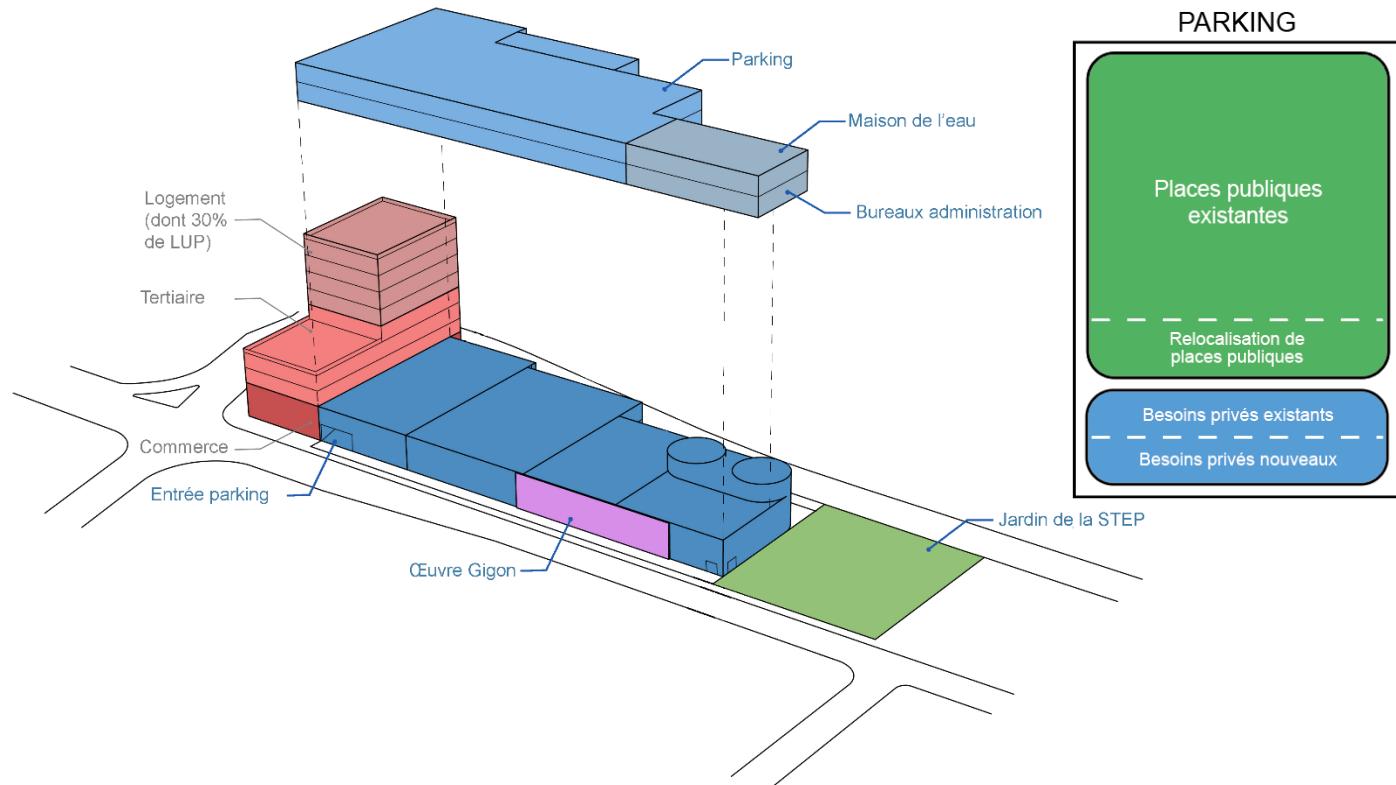


Insertion dans le site – programme intentionnel





Insertion dans le site – stationnement





Nouveaux espaces publics



Référence : Campus Roche, Kaiseraugst - BRYUM



Référence : Mail du marché, Renens - approches



Image d'ambiance – vue depuis le ch. de la Damataire





Image d'ambiance – vue depuis la route du lac





Image d'ambiance – vue depuis le ch. de la Plage





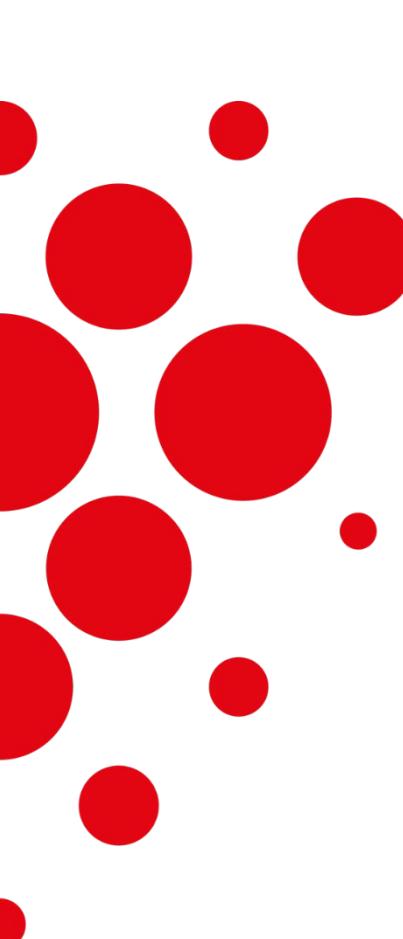
Image d'ambiance – vue depuis la route de Vevey



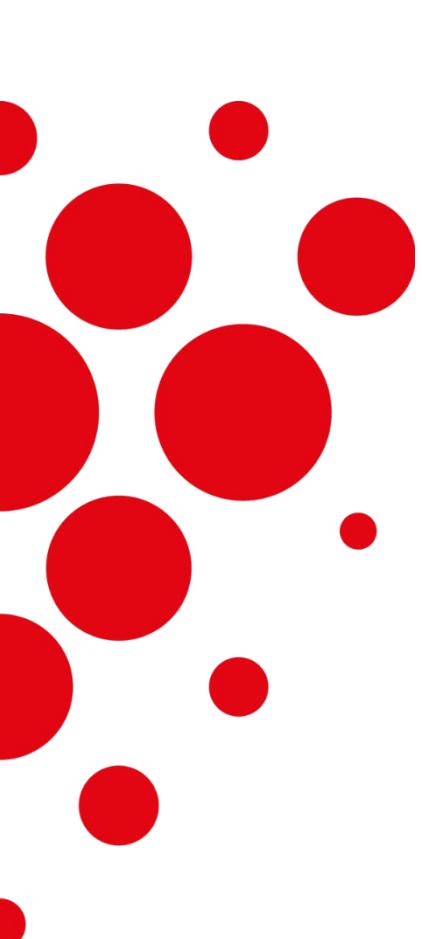


Calendrier intentionnel, étapes clés

- **10 janvier au 9 février 2026** : Enquête publique du plan d'affectation
- **Juin 2026** : Adoption du plan d'affectation par le Conseil communal
- **Fin 2026** : Mise à l'enquête publique des projets de construction
- **2028** : Début des travaux de la STEP
- **2032** : Mise en service de la nouvelle STEP



Vos questions ?



Discutons ensemble autour des
panneaux et de l'apéritif



Renseignements : Fabio Meszaros

fabio.meszaros@pully.ch / 021 721 37 00