



COMMUNE DE PULLY

**Municipalité**

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

---

Préavis No 15 - 2003  
au Conseil communal

**Réponse à la motion de  
Madame Maria-Chrystina CUENDET et consorts  
"Terrains des Boverattes" du 26 septembre 2001**

**Demande de crédit d'étude**

6 octobre 2003

## Table des matières

<b>1. OBJET DU PRÉAVIS</b>	<b>1</b>
<b>2. PRÉAMBULE</b>	<b>1</b>
2.1. HISTORIQUE	1
2.2. CONTEXTE POLITIQUE	2
2.3. MOTION OBJET DU PRÉAVIS	3
<b>3. CONTEXTE DE L'ÉTUDE</b>	<b>3</b>
3.1. SITUATION GÉOGRAPHIQUE	3
3.2. SITUATION JURIDIQUE	4
3.3. SITUATION PAR RAPPORT AU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL	4
3.4. RAPPORT D'EXPERTISE 1998	5
<b>4. ÉTUDE D'AMÉNAGEMENT</b>	<b>5</b>
4.1. OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	5
4.2. DÉMARCHE ET PROCÉDURE	6
4.3. CALENDRIER ET COÛTS D'ÉTUDE	6
<b>5. CONCLUSIONS</b>	<b>7</b>

---

**Réponse à la motion  
de Madame Maria-Chrystina CUENDET et consorts  
"Terrains des Boverattes" du 26 septembre 2001  
demande de crédit d'étude**

## **1. Objet du préavis**

Par ce préavis, la Municipalité répond à la motion de Mme Maria-Chrystina CUENDET et consorts, traitée par le Conseil communal le 28 novembre 2001. La conclusion votée par le Conseil communal renvoyait la motion à la Municipalité afin « ... de procéder à l'étude du développement de la parcelle des Boverattes dans le sens du plan directeur ».

La Municipalité envisage d'élaborer un concept d'urbanisation cohérent pour cette portion du territoire communal, identifié comme « espace stratégique à développer par plan spécial » dans le plan directeur communal.

L'objectif de cette étude de planification est de définir la forme urbaine adéquate, qui permette :

- de proposer une intégration harmonieuse du bâti dans ce site déjà construit,
- de préciser le type d'habitat avec sa densité ,
- de traiter les espaces extérieurs de manière qualitative et cohérente sur l'ensemble du périmètre, qu'ils soient publics, collectifs ou privés afin de donner à ce quartier une identité propre.

Pour mener à bien cette étude, la Municipalité sollicite un crédit de Fr. 80'000.- du Conseil communal.

## **2. Préambule**

### **2.1. Historique**

Le 3 avril 1969, la Commune acquiert le domaine des Boverattes des mains de la Bourse des Pauvres de la Ville de Lausanne, pour un montant de Fr. 1'853'280.--, soit Fr. 130.--/le m<sup>2</sup>. Cet achat a constitué une condition d'achat de deux autres terrains appartenant à cette institution: la Campagne du Fau-blanc (où se construira le collège Arnold Reymond et le théâtre de l'Octogone en 1975) et le domaine du Pertet de la Naz, au chemin du Ruisselet (concedé en droit de superficie en 1984 à la SCHL pour la construction de deux bâtiments d'habitation).

En 1970, le projet de créer à cet endroit un centre de tennis est étudié et devisé. Ce projet sera finalement abandonné au profit de celui réalisé en 1975 dans le périmètre du centre sportif de Rochettaz.

En 1975, le projet de transférer aux Boverattes le cimetière de Chamblandes est examiné. Ce projet sera finalement abandonné au profit de celui réalisé en 1980, en prolongement ouest du cimetière de Chamblandes.

## 2.2. Contexte politique

En 1983, une motion de MM. les Conseillers Roland Scharl et Jean-Marc Duvoisin a été déposée au Conseil communal. Cette dernière visait la mise sur pied d'un concours d'idées pour une urbanisation harmonieuse du domaine des Boverattes avec, dans un deuxième temps, l'étude des conditions dans lesquelles la Commune pourrait se séparer ou non de ce terrain. Le Conseil communal, par 57 voix contre 19, avec 7 abstentions, décide ne pas renvoyer cette motion à la Municipalité et de classer l'affaire.

En 1988, la Municipalité adresse au Conseil communal un préavis lui demandant de se prononcer sur le principe d'une vente totale ou partielle du domaine des Boverattes sous réserve d'une étude approfondie relative à l'aménagement et aux conditions d'une vente. Cet objet est retiré de l'ordre du jour de la séance du Conseil communal du 23 mars 1988, notamment en raison des divergences apparues au sein des commissions chargées d'examiner ce préavis, dont la Commission permanente d'urbanisme.

Par un préavis d'intention (n° 3/1991), débattu par le Conseil communal dans sa séance du 27 mars 1991, la Municipalité, en réponse à diverses motions en suspens s'exprime sur la politique communale en matière de logement. S'agissant du domaine des Boverattes, elle constate que les besoins collectifs du quartier étant satisfaits pour le long terme, il n'y a pas lieu de classer ce domaine en zone d'utilité publique. Dès lors, la solution la plus logique lui paraît être de le consacrer à l'habitation, en indiquant que le moment venu elle reviendra devant le Conseil avec des propositions de plan directeur, de plan partiel d'affectation ou même de plan de quartier.

Par un préavis (n° 7/1999) débattu par le Conseil communal dans sa séance du 24 mars 1999, la Municipalité, en réponse à des interpellations de MM. les Conseillers Dominique Besson et Hubert Muller s'exprime sur la politique communale en matière immobilière, à court, moyen et long termes. S'agissant du domaine des Boverattes, elle indique que l'aménagement de ce domaine figure au nombre des sujets à examiner à moyen terme, par l'organisation « ... *d'un concours d'urbanisme, de manière à définir des principes d'aménagement adaptés à la situation. Il s'agira de traduire ces principes par une série de mesures urbanistiques et architecturales, dans le cadre d'un plan partiel d'affectation ou d'un plan de quartier permettant la réalisation*

*proprement dite des constructions et des aménagements prévus dans son cadre ».*

### **2.3. Motion objet du préavis**

Le 26 septembre 2001, Mme Maria-Chryстина CUENDET déposait la motion invitant la Municipalité « à *procéder au développement et à la viabilisation de la parcelle des Boverattes en zone d'habitation résidentielle (PPE ou villas)* ». Pour fonder cette motion, les trois arguments suivants ont été avancés :

- 1. La vente de cette parcelle permettrait une rentrée de fonds conséquente qui pourrait effacer une partie de la dette communale;*
- 2. de nouveaux contribuables pourraient venir s'établir à Pully;*
- 3. des droits de mutations non négligeables pourraient également être encaissés.*

Le 15 novembre 2001, la Commission nommée pour étudier cet objet a décidé par 4 voix contre 3 « *de recommander d'accepter des conclusions légèrement modifiées : La commission invite la Municipalité à procéder à l'étude du développement de la parcelle des Boverattes dans le sens du plan directeur* ».

Suite à une longue discussion d'entrée en matière sur cet objet lors de la séance du Conseil communal du 28 novembre 2001, la motion de Mme Maria-Chryстина CUENDET et consorts, corrigée par la Commission, demandant à la Municipalité de procéder à l'étude du développement de la parcelle des Boverattes dans le sens du plan directeur, a été acceptée par 36 voix, 34 avis contraires et 2 abstentions.

## **3. Contexte de l'étude**

### **3.1. Situation géographique**

Le terrain est situé dans la partie nord-est de la zone urbaine du territoire communal, juste en dessus de la ligne CFF Lausanne-Berne. Sa surface totale est de 14'256 m<sup>2</sup>. La parcelle n'est grevée d'aucune servitude, mention ou annotation. Cette grande parcelle est orientée idéalement au midi, en pente régulière, moyenne à forte, en nature de pré-champ entretenu, de pépinière, de culture horticole ou de jardin potager.

En bordure ouest de cette dernière se situe l'ancienne ferme désaffectée, bâtiment de 124 m<sup>2</sup> et d'un volume ECA de 930 m<sup>3</sup>, ainsi qu'une serre horticole non cadastrée.

Cette ancienne bâtisse rurale, utilisée aujourd'hui comme remise-dépôt pour les jardiniers de la Commune, abritait sur trois niveaux un logement (désaffecté), une remise et divers locaux de service. Son maintien

nécessiterait une transformation lourde impliquant un investissement important.

Le terrain est bordé au nord par le chemin de Leisis et le quartier « En Leisis ». Ce dernier a fait l'objet d'un plan de quartier adopté par le Conseil communal le 28 mars 1973 et approuvé par le Conseil d'Etat le 14 septembre de la même année. La structure urbaine du quartier est formée par trois groupes d'habitat groupé de respectivement cinq, six et sept unités disposées autour d'un espace vert. L'accès au garage semi-enterré se fait par le sud depuis le chemin de Leisis. La volumétrie des bâtiments à toiture plate s'intègre de façon harmonieuse dans le site, du fait de leurs gabarits relativement bas (rez-de-chaussée + étage).

Mis à part le chemin de Clair-Matin au sud, le terrain est bordé par un réseau d'étroites dessertes, à savoir le chemin de Leisis au nord, le chemin de la Reine Berthe à l'est et le chemin des Boverattes à l'ouest, dont les assiettes sont de petites dimensions (moins de 4 m.), ce qui en soi invite à une certaine modération de trafic.

L'affectation du reste du périmètre est colloquée en zone de villas (à l'est et au sud), hormis la parcelle de l'établissement horticole à l'ouest colloquée en zone de constructions d'utilité publique.

### **3.2. Situation juridique**

La modification du plan des zones de 1954 (équivalent au plan général d'affectation actuel) a été adoptée par le Conseil communal les 3 mars et 18 mai 1965 et a été approuvée par le Conseil d'Etat le 20 juillet 1965. Il a colloqué le terrain des Boverattes en zone de villas.

La dernière révision du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), accompagnée d'une modification partielle du plan général d'affectation, a été adoptée par le Conseil communal le 11 octobre 2000 et approuvée par le Chef du Département des Infrastructures (DINF) le 12 mars 2001. Elle ne remet pas en cause ni l'affectation, ni la densité mais introduit un périmètre autour du terrain des Boverattes et des parcelles attenantes, qui renvoie à la légende « Secteurs stratégiques », ainsi qu'au nouvel article 4 du RCATC. Celui-ci spécifie que le quartier des Boverattes pourrait faire l'objet d'un plan spécial à travers l'élaboration d'un concept établi au fur et à mesure des besoins.

### **3.3. Situation par rapport au Plan directeur communal**

En 1995, l'appréciation de situation portée dans le cadre de l'élaboration du Plan directeur communal a confirmé que le domaine des Boverattes n'a pas vocation d'accueillir des constructions ou des aménagements d'utilité publique nécessaires au quartier en particulier ou à la collectivité en général. Il suggère que celui-ci soit dévolu à l'habitation, avec pour objectif la

construction d'un quartier d'habitations groupées de faible densité, en précisant que, de par sa superficie et sa situation, tout projet de mise en valeur nécessitera l'élaboration d'un plan spécial.

Le Plan directeur communal considère également que de par sa vocation et sa superficie, le domaine des Boverattes pourrait constituer une monnaie d'échange précieuse pour la réalisation, à d'autres endroits du territoire communal ou dans sa périphérie immédiate, d'équipements collectifs pour lesquels la Commune ne dispose pas des terrains nécessaires. A cet égard, il est fait état du projet Val-Paudèze (secteur de la Verrière, abandonné depuis), étant précisé que quelques années auparavant (1989), la question s'était posée dans les mêmes termes lors de l'achat des terrains de la SI Le Rivage Pully SA, au Port-de-Pully.

### **3.4. Rapport d'expertise 1998**

En 1998, un rapport d'expertise a été établi pour déterminer les possibilités constructives du terrain. Selon l'expert et sur la base de la réglementation propre à la zone de villas, un nombre théorique de 14 à 15 unités d'habitation de 3 logements pourraient être construites, admises à 190 m<sup>2</sup> de surface brute au sol, soit en moyenne 960 m<sup>2</sup>, respectivement 190 m<sup>2</sup> de surface au sol, soit en moyenne 1'120 m<sup>2</sup> de terrain par construction, surface de la ferme déduite.

Sur cette base, l'expert estimait un coût total de la promotion, sans le terrain de Fr. 21'300'000.-, un prix de vente théorique en PPE de Fr. 28'300'000.-, ce qui représente pour 38 logements, un montant de Fr. 745'000.- par unité de 148 m<sup>2</sup> en moyenne, y compris garage et parking extérieur.

La différence, représentant la valeur résiduelle théorique du terrain, était donc d'environ Fr. 7'000'000.-.

Compte tenu de la situation exceptionnelle des accès, des équipements sis à proximité, de l'environnement bâti, des frais de mise en valeur, du coût de construction pour une promotion soignée, le rapport d'expertise admettait, en l'état, une valeur vénale théorique du bien-fonds située dans une fourchette de Fr. 7'000'000.- à Fr. 7'300'000.-.

## **4. Etude d'aménagement**

### **4.1. Objectifs et principes d'aménagement**

Pour rappel, le périmètre concerné par cette planification englobe également le quartier de villas à l'ouest ainsi que l'établissement horticole.

L'objectif de l'étude, comme mentionné dans l'objet du préavis, est de trouver la forme urbaine adéquate, la bonne densité et le juste type d'habitat afin que le résultat s'intègre dans le site et dans l'environnement construit existant.

Afin de donner à ce quartier une identité et un caractère propre, les principes et mesures d'aménagement proposés doivent présenter un traitement qualitatif, unitaire et homogène du bâti et du non-bâti. Il ne s'agit pas de déterminer uniquement les gabarits des constructions mais également de qualifier les espaces extérieurs, qu'ils soient publics, collectifs ou privés. La question du maintien ou non de la ferme devra être résolue lors de cette planification.

#### **4.2. Démarche et procédure**

La Municipalité propose d'accompagner l'élaboration du plan partiel d'affectation (PPA, contraignant pour les tiers), nécessaire pour modifier le statut actuel de la parcelle, d'un plan directeur localisé (PDL, document directeur et non immédiatement contraignant).

Cet instrument d'aménagement du territoire permet d'élaborer une conception urbanistique plus souple qu'un plan de quartier traditionnel, à travers la définition concrète d'objectifs et de principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les constructions et les aménagements extérieurs. Cette « idée d'aménagement » cohérente et crédible permettrait de laisser certaines marges de liberté pour l'avenir, notamment au niveau de l'affectation (zone à option qui permettrait de proposer outre la destination « habitation », également une possible extension de la zone de constructions d'utilité publique attenante en cas de besoin avéré).

Le choix définitif des instruments d'aménagement du territoire les plus appropriés s'effectuera au cours de l'étude qui en confirmera l'opportunité.

Par ailleurs, après réflexion et compte tenu du contexte général rappelé dans le présent préavis, la Municipalité a abandonné l'idée d'organiser un concours d'urbanisme à ce stade de la planification.

Elle a en effet estimé qu'un concours nécessite une procédure longue dont le résultat est incertain et présente un risque d'échec important, à l'exemple de nombreux concours lausannois, initiés et jugés sans réalisations ultérieures par le fait que le statut du sol les concernant n'avait pas été réglé avant le concours.

#### **4.3. Calendrier et coûts d'étude**

La Municipalité propose de lancer l'étude au début 2004, après la décision du Conseil communal et le délai référendaire requis. L'étude du PDL et du PPA devrait être finalisée durant le premier semestre 2004 et l'examen préalable des services cantonaux de trois mois pourrait être envisagé dans le courant de l'automne, ce qui permettrait de mettre le projet à l'enquête publique en hiver 2004 afin de le proposer pour adoption au Conseil communal au cours du printemps 2005.



Des offres indicatives ont été demandées auprès de quatre bureaux d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui ont permis de préciser l'enveloppe financière de l'étude proposée au Conseil communal.

## **5. Conclusions**

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

### **Le Conseil communal de Pully**

- vu le préavis municipal n° 15/2003 du 6 octobre 2003,
- entendu le rapport de Commission permanente d'urbanisme,

#### **décide**

- 4.1 d'approuver la réponse de la Municipalité à la motion de Mme Maria-Chrystina CUENDET et consorts relative au devenir du terrain des Boverattes;
- 4.2 d'adopter le principe d'élaborer une étude urbanistique et d'aménagement du territoire permettant de modifier le statut du dit terrain;
- 4.3 d'allouer à la Municipalité un crédit de Fr. 80'000.- pour lui permettre de poursuivre cette étude de planification;
- 4.4 de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale.

### **Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 6 octobre 2003**

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

La secrétaire

J.-F. Thonney

C. Martin

Annexe : plan de situation