



COMMUNE DE PULLY

Municipalité

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

Préavis No 26 - 2001
au Conseil communal

**Plan de quartier "Verte-Rive"
(équivalant à un permis de construire)**

23 octobre 2001

Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Préambule.....	2
2.1. Contexte de l'étude	2
2.2. Historique	3
2.3. Situation actuelle	4
3. Caractéristiques du plan de quartier proposé	5
3.1. Dispositions générales	5
3.2. Dispositions particulières.....	5
3.3. Constructions et aménagements nouveaux.....	6
3.4. Circulations et stationnement	6
3.5. Aménagements paysagers.....	7
4. Procédures de consultation	7
4.1. Coordination et concertation	7
4.2. Examen préalable.....	8
4.3. Enquête publique	8
4.3.1. Opposition de MM. et Mmes Michel, Gabriel, Nicole et Diane Monti	9
4.3.2. Intervention de M. Alexis Bally, au nom du parti Les Verts, de Pully	10
5. Incidences du plan sur les infrastructures publiques.....	10
6. Conclusions.....	11

<p style="text-align: center;">Plan de quartier "Verte-Rive" (équivalent à un permis de construire)</p>

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité propose au Conseil communal d'adopter, comme fraction modifiée du plan général d'affectation des sols réactualisé le 12 mars 2001, le plan de quartier « Verte-Rive » et son règlement sur les constructions.

Ce plan s'applique à la parcelle no 1346 du cadastre communal, dont le périmètre correspond aux limites de l'ancienne propriété et demeure du Général Henri Guisan, acquise par la Confédération suisse le 19 août 1971.

Devenu depuis lors un centre d'histoire, de mémoire et de perspectives militaires, le domaine de Verte Rive s'est très largement ouvert au public au cours de ces dernières années, perpétuant ainsi l'un des grands traits de caractère de son ancien et illustre occupant.

Depuis 1997, la propriété abrite un nouveau centre dénommé Centre Général Guisan. Si l'appellation recouvre différentes activités qui existent depuis plusieurs années, elle marque aussi la volonté de donner une vie nouvelle, et surtout un rayonnement national, voire international à ce lieu chargé de l'histoire récente de notre pays.

Dans cette optique, ses responsables envisagent de construire, avec la participation de fonds privés, une salle polyvalente destinée à offrir de nouvelles possibilités d'accueil aux visiteurs, ainsi qu'aux sociétés et institutions actives dans les domaines économiques, sociaux et civiques notamment.

Le plan de quartier « Verte-Rive » a pour but de définir les modalités de réalisation de ce projet, tout en fixant les conditions de préservation et de mise en valeur des autres éléments remarquables de la propriété, tels son bâtiment principal, ses dépendances, son parc et son port.

En vertu des dispositions de l'article 69a de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 février 1998, modifiant celle du 4 décembre 1985, le présent plan de quartier est accompagné des éléments constitutifs d'une demande de permis de construire. En ce sens, il équivaut à un permis de construire, étant précisé que le Conseil communal est appelé à se déterminer sur le projet de plan de quartier proprement dit, la demande de permis de construire relevant de la seule compétence de la Municipalité.

2. Préambule

2.1. Contexte de l'étude

Au terme des études conduites lors de l'élaboration du plan directeur communal, l'objectif de sauvegarder et de valoriser le domaine de Verte Rive s'est imposé autant par l'histoire du lieu que par ses qualités paysagères et sa situation privilégiée.

Le plan de quartier s'appuie sur cet objectif en définissant les conditions de préservation et d'évolution des constructions et des aménagements inclus dans son périmètre, tout en mettant en place les éléments permettant d'offrir de nouvelles possibilités d'accueil aux institutions appelées à assurer son rayonnement et sa pérennité auprès de la population de notre pays et de l'étranger.

Les buts, les objectifs et les mesures d'aménagement qui ont présidé à son élaboration sont énoncés principalement en pages 55 à 59 du plan directeur communal, sous le titre « Concepts sectoriels d'aménagement / Espace Rives du lac / Secteur Ouest ». En résumé, ils visent à

- renforcer l'attrait et la qualité de l'espace riverain tout en développant l'accueil d'activités socio-culturelles;
- mettre en valeur les qualités naturelles du site et contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles.

Le plan de quartier s'inspire également des mesures définies par le plan directeur cantonal des rives vaudoises du Lac Léman à propos de la préservation et de la mise en valeur des grandes propriétés riveraines de celui-ci.

Il est accompagné d'un plan directeur du paysage dont les principes et les mesures, fondés sur une analyse exhaustive des qualités intrinsèques du site et des évolutions qu'il a connues au cours du temps, proposent une réhabilitation du parc dans l'esprit du jardin d'antan, tout en intégrant les nouveaux usages de la propriété, sachant que ce processus de réhabilitation se déroulera principalement au rythme du renouvellement de l'arborisation existante.

2.2. Historique

Le domaine de Verte Rive fut acquis au milieu du 19^{ème} siècle par Christ-Charles Doelker, négociant en blé, père de Mary, future épouse du Général Guisan.

C'est entre 1867 et 1874, que la maison d'habitation et les dépendances qui l'occupent ont été bâties. Henri Guisan, alors jeune officier, s'y installe avec sa famille en 1902, pour y résider jusqu'à sa mort, le 7 avril 1960.

Le domaine est occupé alors par le colonel Henri Guisan, fils du Général. En accord avec la Confédération suisse, devenue propriétaire des lieux en 1971, il y résidera jusqu'à son décès, survenu en 1990.

A l'occasion du 150^{ème} anniversaire de sa création, la Société vaudoise des officiers (SVO), décide de fonder un institut d'histoire militaire portant le nom du Général Guisan, et d'entamer des pourparlers visant à implanter cet institut à Verte Rive.

Par décision du 14 août 1974, le Conseil fédéral décide de mettre gratuitement la dépendance Ouest du domaine à disposition de cette société, à charge pour elle d'assumer les frais de transformation et d'entretien des locaux, ainsi que le coût d'exploitation de l'institut d'histoire qu'elle entend y implanter.

La Société vaudoise des officiers prend possession des lieux au début de l'année 1975, après les avoir fait approprier à sa convenance. Elle est soutenue dans ses activités par l'Association de soutien du pavillon de recherche Général Guisan (ASPRGG) constituée à la fin de la même année.

Un nouveau tournant se profile à la suite du décès du colonel Henri Guisan. Sous l'égide du Conseil d'Etat du canton de Vaud, une commission étudie la possibilité de créer une fondation susceptible de prendre en charge l'ensemble de la propriété, la Confédération se déclarant prête à accorder l'usufruit de Verte Rive à celle-ci.

Sollicitée par la Confédération, la Fondation Général Henri Guisan (FGHG), constituée en 1946 pour venir en aide aux soldats malades et accidentés ainsi qu'à leurs familles, accepte de modifier ses statuts et de prendre la responsabilité de la gestion et de l'animation de Verte Rive.

En 1996, la Confédération lui concède le pavillon Est sous la forme d'un droit de superficie et lui accorde l'usufruit du bâtiment principal et du parc. Simultanément, la SVO lui accorde l'usufruit du pavillon Ouest, tout en demeurant titulaire du droit distinct et permanent que la Confédération lui a concédé deux décennies plus tôt.

La Fondation Général Henri Guisan, qui n'entend pas assumer seule et dans les moindres détails la gestion et l'animation de Verte Rive mandate alors l' ASPRGG pour remplir cette mission.

En juin 1997, à l'occasion de son assemblée générale, cette association en accepte l'augure, modifie son appellation et ses statuts pour devenir « Association Verte Rive-Centre Général Guisan », désormais garante de la gestion et de l'animation du domaine, en collaboration avec ses autres partenaires.

2.3. Situation actuelle

D'une superficie d'un peu plus d'un hectare (10'909 m²), la propriété est immatriculée au Registre foncier sous le no 1346 des parcelles du cadastre communal, incluant les deux droits distincts et permanents (DDP no 1402 et DDP no 6686) mentionnés auparavant. Par natures, la parcelle de base se subdivise de la manière suivante :

➤ Bâtiment principal	(ECA no 1460)	248 m ²
➤ Dépendance Est	(ECA no 1459)	159 m ²
➤ Dépendance Ouest	(ECA no 1463)	128 m ²
➤ Parc de verdure		10'374 m ²
➤ Capite portuaire	(ECA no 1461)	<u>non cadastrée</u>
Total		10'909 m ²

Selon le règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC) et le plan général d'affectation du territoire (PGA), la propriété est inscrite actuellement dans une zone de construction autorisant l'édification de bâtiments de quatre niveaux habitables, dont un compris dans le volume de leur toit, soit un potentiel de quelque 4'000 m² de planchers habitables.

Le bâtiment principal abrite, au rez-de-chaussée, l'ancien bureau du Général et des locaux de réception, laissés dans leur état d'origine. Le 1^{er} étage est loué à la Coopérative vaudoise de cautionnement à titre de bureaux.

Le pavillon Ouest, transformé en 1974, et restauré en 1998, est occupé par des locaux de réception et un salon-bibliothèque répartis sur deux niveaux.

Le pavillon Est, transformé en 1997, comporte deux niveaux accueillant le logement de l'intendant et des locaux d'accueil et de réception.

Chacune de ces constructions figure à l'inventaire architectural communal sous la note 3, signifiant qu'elles doivent être conservées, tout en pouvant subir des transformations et des adjonctions mineures préservant leurs caractéristiques architecturales et leur apparence générale.

3. Caractéristiques du plan de quartier proposé

3.1. Dispositions générales

Le plan de quartier subdivise la propriété en deux zones distinctes A et B. La zone A comprend les bâtiments existants, dont l'inscription au recensement architectural communal est confirmée sous la note 3. La zone B s'applique au parc de verdure et au port.

La zone A, d'une superficie d'environ 2'250 m², demeure constructible. Les bâtiments existants sont conservés dans leurs gabarits, leur forme et leur apparence.

Des constructions nouvelles sont autorisées dans la hauteur de leurs soubassements, sur le solde de la surface, avec pour contrainte de former un front d'implantation qui ne s'établit pas au delà de celui constitué par les premiers, et pour autant que leur dalle de toiture n'excède pas l'altitude 381.80, correspondant au niveau du perron d'entrée de la maison principale.

La zone B, d'une superficie d'environ 8'659 m², est zone de verdure et d'agrément sur toute son étendue. En font partie le port privé et le pavillon qui en marque l'angle Sud-Ouest.

Cette zone de verdure, à l'exception de onze places de stationnement extérieures réalisées il y a un an le long du chemin privé Ouest, est aménagée en forme de parc accessible au public, avec la possibilité pour celui-ci de rejoindre le bord du lac à partir de l'avenue du Général Guisan et réciproquement.

3.2. Dispositions particulières

La mise en place du concept urbanistique suppose d'ajuster un certain nombre de dispositions de droit public intéressant les secteurs Sud et Nord de la propriété.

C'est ainsi que la limite des constructions qui grève actuellement les dépendances Est et Ouest de même que la cour d'entrée (selon un plan d'extension cantonal entré en vigueur le 13 janvier 1956), sera radiée au profit d'une limite contournant ces éléments bâtis de manière à en garantir la pérennité, cela en concordance avec les dispositions de l'article 7 du règlement spécial.

De la même manière, le plan d'extension cantonal no 236, du 12 mars 1971, sera abrogé, la zone de verdure instaurée par le plan de quartier se substituant à celle que le plan cantonal définit actuellement quelque 20 m. en arrière de la rive du lac.

3.3. Constructions et aménagements nouveaux

La nouvelle salle polyvalente est appelée à prendre place entre l'ancienne demeure du Général et sa dépendance Ouest, en appui du talus existant à cet endroit.

Cette position sur le terrain permet de concevoir cette salle sous la forme d'un ouvrage semi-enterré, dont le plancher s'ouvre pratiquement de plain-pied sur le parc de verdure et dont la toiture, en forme de jardin, correspond au niveau de la cour d'accès arrière qui est conservée dans sa configuration.

Ce concept a pour avantage principal de minimiser l'impact de cette construction dans le site, tout en permettant des liaisons fonctionnelles entre les différents paliers qui la constituent, ainsi qu'avec les sous-sols des constructions entre lesquelles elle s'insère.

Sur le plan quantitatif, la salle polyvalente est conçue pour accueillir, en un seul tenant ou par subdivision, une centaine de personnes. Elle est complétée par un foyer, doublé d'un bar et d'installations communautaires usuelles.

L'accès pour le public est situé à l'Ouest, en transitant par le foyer qui profite d'une large ouverture sur le parc et le lac. La situation de ce foyer, en léger contrebas du terrain actuel, garantit les conditions d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, par des chemins latéraux.

Dans un souci de cohérence et d'harmonie avec les constructions adjacentes, les parties visibles de la salle, hormis ses larges baies vitrées où la végétation se reflètera, seront revêtues de matériaux pierreux, alors que les autres éléments constitutifs des façades seront principalement réalisés au moyen d'éléments en bois indigène.

3.4. Circulations et stationnement

Le plan de quartier ne prévoit pas, dans son périmètre, l'aménagement de nouveaux accès et de nouvelles places de stationnement pour véhicules automobiles, cela par respect de la qualité des lieux et de leur proche environnement, aussi parce que ceux-ci sont bien desservis en transports publics.

Conformément aux mesures énoncées dans le plan directeur communal, les besoins en places de stationnement supplémentaires, estimés entre 25 et 30 véhicules, seront satisfaits prioritairement par l'usage des parcs à véhicules publics et semi publics avoisinants.

Dans ce cadre, des contacts préliminaires positifs ont été établis avec les principales institutions susceptibles de souscrire à un partage occasionnel de leurs aménagements, tels l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie, la Société des boulangers et meuniers de la Suisse romande, la Société vaudoise des cafetiers, restaurateurs et hôteliers.

Ainsi que le stipule l'article 11 du règlement du plan de quartier, tout permis de construire sera subordonné à l'adoption des conventions d'usage passées avec les propriétaires intéressés.

3.5. Aménagements paysagers

S'il est deux éléments de la propriété dont les qualités se distinguent particulièrement d'autres, c'est bien le parc de verdure, qui s'étend d'un seul tenant des bâtiments Nord jusqu'à la rive du lac, et la cour arrière, au travers de laquelle on pénètre dans la propriété depuis la rue.

La préservation de ces espaces extérieurs constitue l'un des enjeux majeurs des mesures de planification instituées par le plan de quartier, comme le plan directeur du paysage qui lui est associé constitue l'outil de gestion par excellence de leur avenir.

Les principes et les mesures d'aménagement énoncés par celui-ci s'appuient sur une analyse historique au travers de laquelle est mise en évidence la chronologie des événements qui ont marqué temporairement ou durablement l'évolution du parc et de ses prolongements. Ils postulent des interventions visant à redonner progressivement la perception, l'image et l'ambiance du parc historique, tout en poursuivant la démarche de son ouverture au public, comme ils proposent de redonner une place à la prairie fleurie et au verger d'autrefois, ainsi qu'à des espèces végétales indigènes et à des massifs floraux faits de variétés rustiques et anciennes.

Ces principes et ces mesures vouent également une attention toute particulière à l'intégration des aménagements extérieurs de l'extension projetée et à la cohérence des liens appelés à unir les autres éléments existants ou qui les compléteront ultérieurement.

Dans un cas comme dans l'autre, ces principes et ces mesures s'inscrivent dans la perspective du développement durable.

Hormis leur application aux constructions et aux aménagements paysagers, ils devraient contribuer à abaisser progressivement les coûts d'entretien, notamment par l'emploi de matériaux de sol perméables et d'éléments de construction naturels, conjugué avec l'absence de traitements chimiques et un mode d'irrigation artificiel.

4. Procédures de consultation

4.1. Coordination et concertation

Le plan de quartier « Verte-Rive », est le fruit d'une collaboration étroite entre la Confédération suisse, propriétaire des lieux, la société, l'association et la fondation qui en assument la gestion et l'animation, leur architecte commun, la Municipalité et ses services.

Il est issu également d'une concertation suivie avec les services fédéraux et cantonaux intéressés, dont l'Office fédéral des constructions et de la logistique, le Service de l'aménagement du territoire, la section monuments historiques du Service des bâtiments et le Centre de conservation de la faune et de la nature.

Ces démarches ont permis d'adapter le projet aux attentes et observations des intéressés et aux dispositions légales en vigueur, comme elles ont permis d'intégrer les éléments de la planification communale, découlant de son plan directeur.

Le projet a fait également l'objet d'une détermination préalable et favorable du Chef du Département des infrastructures, répondant à une demande de classement pure et simple de la propriété de Verte Rive, formulée par le parti Les Verts (Mouvement écologique vaudois), tant cantonal que communal.

Plusieurs séances d'information, dont une réunissant les propriétaires voisins, ainsi qu'une délégation du comité de la Société de développement du Port-de-Pully et des Chamblandes ont permis de renseigner utilement ces personnes lors de la mise à l'enquête publique du dossier.

4.2. Examen préalable

Conformément aux dispositions de l'article 56 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions, le projet de plan de quartier et ses documents d'accompagnement ont été soumis à l'examen préalable du Département des infrastructures (DINF) et, par lui, aux autres services concernés de l'administration cantonale.

Ceux-ci ont jugé de manière positive le projet. Ils se sont notamment déclarés acquis au concept sur lequel il repose, comme ils se sont montrés favorables aux particularités affichées par les mesures d'aménagement et de construction qui en découlent.

Certains de ces services ont néanmoins souhaité voir le projet être précisé et amendé sur certains points de détail. Dans chaque cas, il leur a été donné satisfaction.

4.3. Enquête publique

Celle-ci s'est déroulée du 7 septembre au 8 octobre 2001, période au cours de laquelle une opposition et une intervention ont été enregistrées à l'égard de son contenu. Cette opposition et cette intervention sont annexées au présent préavis dans leur version intégrale. La Municipalité se détermine à leur sujet de la manière suivante :

4.3.1. Opposition de MM. et Mmes Michel, Gabriel, Nicole et Diane Monti avenue du Général Guisan 121A, à Pully

En résumé, les opposants font valoir que le plan prévoit une nouvelle construction, en l'occurrence une salle polyvalente, ce qui porterait atteinte à l'intégrité du parc de Verte Rive et constituerait une source de nuisances diverses pour les voisins. Les opposants contestent en outre le besoin d'une telle salle et l'affectation qui s'y rapporte. Enfin, ils reprochent au plan le maintien des places de parc situées en limite Ouest de la propriété, en bordure du parc de verdure.

Réponse :

Il faut relever, en premier lieu, ce que les opposants paraissent ignorer, la très grande amélioration pour eux et pour tous les voisins de l'affectation du sol. A l'heure actuelle, l'intégralité de la parcelle est constructible et pourrait accueillir, en lieu et place du parc, des bâtiments de quatre niveaux habitables. Le plan proposé permet au contraire de préserver ce parc et rend les $\frac{3}{4}$ de la parcelle inconstructible. Quant aux possibilités nouvelles de construction dans le périmètre A, en particulier la salle polyvalente, la réglementation en limite strictement l'impact en prévoyant une construction semi-enterrée et en préservant les bâtiments existants. On ne voit pas en quoi la clause du besoin joue un rôle, la Confédération acceptant au contraire de limiter d'une façon drastique les possibilités de bâtir sur sa parcelle. En outre, le projet d'une nouvelle salle polyvalente coïncide tout à fait avec la volonté exprimée dans le plan directeur communal de renforcer l'accueil d'activités socio-culturelles dans ce site historique tout en préservant son environnement.

La crainte des recourants quant aux nuisances éventuelles n'est pas fondée non plus. En effet, il s'agit d'une part d'une salle de dimensions et de capacité relativement modestes et, d'autre part, la question de l'accès à cette salle est réglée à satisfaction pour éviter des nuisances inopportunes. En effet, en plus du fait que l'immeuble est bien desservi par les transports publics, des conventions sont prévues avec les institutions environnantes permettant de disposer d'une capacité de stationnement largement supérieure aux besoins de la salle.

Quant aux onze places de stationnement, situées en limite Ouest de la propriété, et qui sont essentiellement dévolues au personnel des bureaux loués à Verte Rive, elles bénéficient d'un permis de construire définitif et exécutoire selon l'arrêt du Tribunal administratif du 7 février 2000.

En définitive, les moyens soulevés par les opposants doivent être écartés.

4.3.2. Intervention de M. Alexis Bally au nom du parti Les Verts, section de Pully

L'intervenant, agissant au nom du parti Les Verts, de Pully, se demande pourquoi l'article 11 du plan de quartier prévoit que « les besoins en places de stationnement pour véhicules de toute construction nouvelle - évalués conformément aux dispositions de l'article 27 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions - sont satisfaits prioritairement par l'usage des parcs à véhicules publics et semi-publics environnants », le mot *prioritairement* pouvant selon lui être remplacé par *exclusivement*. Par ailleurs, il s'interroge sur l'opportunité qu'il y a de préconiser l'usage de gravier et de pavés naturels dans l'aménagement du jardin appelé à occuper la toiture de la salle polyvalente.

Réponse :

Il serait manifestement trop contraignant que le stationnement soit satisfait *exclusivement* par les parcs environnants dans la mesure où la propriété offre quelques places de stationnement qui pourraient être utilisées par exemple pour le personnel de service et les personnes à mobilité réduite, d'où l'utilisation du terme *prioritairement*.

La cohérence souhaitée entre l'apparence de la cour d'entrée de la propriété et la toiture-jardin de la future salle polyvalente postule l'usage de matériaux naturels et d'allure approchante si ce n'est similaire. Le gravillon (stabilisé ou non) et le pavé naturel (de grès, de granit, de porphyre ou autre) font partie de ces matériaux dont l'existence ou les traces sont encore bien présentes à Verte Rive.

5. Incidences du plan sur les infrastructures publiques

Compris dans un secteur urbanisé, occupé par des constructions de natures et d'époques diverses, le secteur bénéficie de toutes les infrastructures nécessaires à sa viabilité, que ce soit en matière d'évacuation et d'épuration des eaux usées, d'adduction d'eau de boisson, d'électricité, de gaz, de téléphone et de multimédias.

De la sorte, le raccordement de la nouvelle salle polyvalente et de ses annexes pourra s'effectuer sans modification de leur tracé ni renforcement de leur capacité et par conséquent sans investissement de la part des pouvoirs publics.

Quant à l'entretien général du parc de verdure, assumé depuis 1997 par le Service communal des parcs et promenades, selon un accord passé cette année là avec la Fondation Verte Rive (accord au terme duquel le parc est ouvert au public moyennant cet entretien) il n'engendrera pas de frais supplémentaires, ceux-ci devant au contraire diminuer peu à peu, compte tenu de l'application progressive des principes de développement durable découlant du plan directeur paysager.

6. 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 no 26, du 23 octobre 2001,
- entendu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

décide

- 6.1 d'adopter, comme fraction modifiée du plan général d'affectation des sols réactualisé le 12 mars 2001, le plan de quartier « Verte-Rive » et son règlement sur les constructions ;
- 6.2 de lever l'opposition qui s'est manifestée à l'égard de ce plan durant l'enquête publique à laquelle il a été soumis, en prenant acte des réponses apportées aux signataires de cette opposition ;
- 6.3 de prendre acte des réponses apportées à l'intervention enregistrée lors de la même procédure d'enquête publique.

Approuvé par la Municipalité lors de sa séance du 28 octobre 2001

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic

Le secrétaire

Jean Chevallaz

René Parrat

Annexes :

- Plan de quartier et règlement sur les constructions
- Plans, coupes et élévations du projet de salle polyvalente
- Vues photographiques du parc historique et de sa configuration actuelle
- Copie de l'opposition Monti et consorts et de l'intervention de M. Alexis Bally