



Conseil communal
Bureau du Conseil

Rapport de la Commission ad'hoc au Conseil communal de la Ville de Pully

Préavis No 12-2018
Requalification du site du Prieuré et de la Villa romaine
Demande de crédit d'étude
Crédit demandé CHF 2'220'000

Présents :

Présidence : Valérie Anglard

Membres : Mesdames Madeleine Baumann, Nathalie Jaquerot, Nadia Privet,
Messieurs Michel Aguet, Roland Dubois, Michel Godart, Jean-Marie
Marlétaz, Yassin Nour.

Représentants de la Municipalité :

MM. Gil Reichen, Syndic, Nicolas Leuba, Municipal de l'Urbanisme.

Ils étaient accompagnés de M. Daucourt, Chef du service de l'Urbanisme, de Messieurs Decostert et Eric Ponçin et de Mme Delphine Rivier directrice des musées de Pully.

La commission ad'hoc s'est réunie le 4 septembre 2018 à 18h00 dans une salle du bâtiment administratif de la Damataire à Pully.

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

Préambule :

Ouverture de la séance : 04.09.18 à 18h00

Clôture de la séance : 04.09.18 à 20h20

Le préavis de la Commission permanente de l'Urbanisme sur l'affectation des bâtiments est présenté et ne fait l'objet d'aucune remarque.

La Commission permanente des finances ne s'est pas encore réunie à cette date du 04.09.18.

Monsieur Daucourt présente et commente à la commission le projet de ce préavis sous forme d'un « Power point » riche en informations nous présentant les démarches, le contexte général, les programmes envisagés, la calendrier prévisionnel. (Pièce qui est jointe en annexe au rapport).

Présentation du préavis par la Municipalité :

En acceptant ce préavis, ce crédit d'étude implique un pas très grand pour l'acceptation du projet concernant le Prieuré. La Villa romaine n'est pas encore à un stade aussi avancé. Ce préavis porte donc essentiellement sur le Prieuré. Deux étapes distinctes existent donc : celle concernant le Prieuré, puis celle concernant la Villa romaine.

Le Prieuré nécessite une restauration complète de son site à cause du très mauvais état du bâtiment. (voir page 6 du document annexé). Le but du projet est de rassembler les services de l'administration dans un seul lieu et de créer un lieu d'accueil pour la population. Le projet retenu par le jury n'est de loin pas figé et pourra donc encore évoluer très sensiblement, notamment dans son aspect extérieur. Son affectation politico-administrative est tout à fait pertinente et adaptée à ce lieu. Il n'existe pas d'autre affectation réellement crédible envisageable. De plus, une autre affectation nécessiterait la création d'un autre bâtiment, doublant par là les coûts de tout le projet.

Deux concours ont été mis sur pied ; un concours de projet, concernant l'Archéolab, le Prieuré et la place Obernai, et un concours d'idées, qui comprend les espaces environnants et un concept énergétique.

Le calendrier est enfin décalé de quatre mois par rapport au calendrier initial, avec le report du préavis de juin à septembre.

Le service des Monuments historiques cantonaux soutient entièrement ce projet.

Le plan de quartier en relation est à l'étude actuellement et sera soumis au conseil communal en septembre 2019. Pour ce qui est de la Villa Romaine, un préavis distinct sera soumis au conseil communal début 2020 environ.

Débat :

- Pourquoi ne pas installer l'administration dans le futur bâtiment de la gare ?
 - *Il est nécessaire de centraliser l'administration et l'accueil de la population ; la croissance démographique de Pully est importante et l'utilisation de ces structures de plus en plus importante. Le bâtiment du Prieuré a de plus un aspect symbolique. Il n'y a aucune autre affectation crédible qui existe. Le déplacement du restaurant de l'autre côté de la rue permet à celui-ci de jouir d'une plus grande fonctionnalité que dans le bâtiment du Prieuré. La salle de paroisse permet enfin l'accès à l'esplanade, qui reste aussi accessible au public.*
- Qu'est-ce qu'il y aura dans les combles ?
 - *Des locaux de l'administration ; ils seront utilisés.*
- Où sera situé le nouvel espace de dégustation des vins ?
 - *Au bâtiment du Prieuré 4, là où se situe l'actuel Archéolab. Il est en effet impossible de le garder dans le site actuel du Prieuré, car l'espace devient insuffisant.*
- Est-ce que déplacer le restaurant de l'autre côté de la rue est réellement plus rentable ?
 - *Oui, Gastroconsulte a conclu à une amélioration de la rentabilité, car il se situe du même côté que la majorité des commerces, les espaces seront beaucoup plus fonctionnels et adaptés et les infrastructures de bien meilleure qualité.*
- Il y a une nécessité absolue de restaurer et de rénover le site de la Villa romaine, pourquoi ne pas le faire au plus vite et maintenant ?
 - *Il manque un niveau d'information, à savoir quels sont les réels besoins pour le site, afin de pouvoir présenter les intentions pour la Villa romaine. Cette dernière a été intégrée a posteriori au projet, par cohérence avec l'ensemble*

de la zone. La somme présentée dans le préavis concernant l'Archéolab est nécessaire pour savoir ce qui va se réaliser réellement, ce qui est présenté dans le projet ne correspond probablement pas ou très peu à ce qui se réalisera. Il y a une responsabilité envers les vestiges qui exige du temps et de la réflexion. La Villa romaine est au centre de l'origine de Pully et l'actuel bâtiment ne répond plus aux exigences et aux normes de conservation, mais aussi d'accueil des visiteurs. Il faudra environ une année et demie pour étudier la situation et le projet.

- Il est donc possible que le montant final du projet, ainsi que sa forme, soient totalement différents de ce qui est présenté ?
 - *Très probablement, car il sera certainement redimensionné et mieux adapté à son environnement et aux attentes. Il peut aussi faire l'objet de financement par des fonds extérieurs, la Confédération et le Canton. Il faut cependant du temps pour chercher ces financements.*
- Quelle est la part des CHF 320'000 dédiée aux études d'assainissement et la part dédiée à l'extension ?
 - *Environ les trois quarts seront dédiés aux études techniques, tandis qu'un quart concernera la coordination de ces études. Il est cependant impossible de diviser les coûts entre l'assainissement et le développement. Cependant, on n'étend pas le développement des activités actuelles, on reprend ce qui existe aujourd'hui. La seule activité supplémentaire est celle qui concerne l'histoire du Vieux Pully.*
- Est-il possible d'avoir les ruines visibles pour toutes et tous après les avoir assainis et mis sous protection ?
 - *On ne peut pas changer le climat dans lequel les vestiges ont été mis.*
- Le PEP « Village de Pully » est large, pourquoi devons-nous le changer et sortir le site du Prieuré et de la Villa romaine de ce PEP qui donne en plus de nombreuses protections ?
 - *La Villa romaine n'est pas intégrée dans ce PEP il est donc impossible de faire quoi que ce soit, d'où la nécessité de réaliser un nouveau plan de quartier. De plus les monuments historiques sont extrêmement exigeants quand il s'agit de toucher à un bâtiment classé en note 2 (importance cantonale) tel que le Prieuré.*
- L'animation du bourg de Pully est en train de diminuer dramatiquement ; quel sort est envisagé pour la Maison pulliérane, sachant qu'il était question dans les années 1990 de l'installer à la Clergère ?
 - *La Maison pulliérane nécessite elle aussi d'être remise aux normes de manière urgente et ce à tous les niveaux. Elle n'est cependant pas intégrée au plan de quartier, puisqu'une voie publique la sépare du reste des bâtiments.*

Examen du préavis point par point :

- 3.1 p. 6 : Les 5'000 entrées ont été comptabilisées en seulement 5 mois depuis le début de l'année 2018 ?
 - *Oui, et c'est aujourd'hui 7'000 entrées qui sont comptabilisées.*
- 3.3 p. 7 : Quel est l'avenir de la Salle des Vignerons et de ses fresques ?
 - *Elle a été intégrée par les architectes dans le concours pour le Prieuré.*
- 3.4 p. 7 : Il est surprenant qu'il n'existe aucune alternative aux yeux de la Municipalité, notamment si on considère l'exemple de Crissier par son Hôtel de Ville.
- 4.2.3 p. 9 : Avec le nouveau projet, la place Obernai devient assez restreinte, notamment à cause de l'empiètement du nouveau bâtiment.
 - *L'espace entre les deux bâtiments (Prieuré et Archéolab) est figé car il dépend des ruines et de l'angle du vieux bâtiment du Prieuré. La matérialité continue dont il est question fait référence à la suppression du mur entre la place et l'avenue Samson-Reymondin, permettant une liaison plus facile entre ces deux espaces.*

- Quelle est l'estimation du coût du projet au mètre cube ?
 - *Environ 780 CHF le mètre cube.*
- Le coût du déplacement et de l'aménagement du futur restaurant est-il intégré ?
 - *Pas encore, cela dépendra du potentiel futur partenaire.*

La parole n'ayant plus été demandée, la municipalité a été remerciée pour toutes les précisions apportées sur ce préavis, la commission a ensuite délibéré à huis clos

Conclusions :

Préavis de la commission des finances :

Dans sa séance du 10 septembre 2018, la Commission des finances a approuvé le préavis 12-2018 par 5 voix pour, 5 contre et la voix prépondérante du président, sous réserve d'une subdivision de la conclusion 1 en

1a) d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 1'900'000.00 destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de ville, selon ...

1b) d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 320'000.00 destiné à financer la poursuite des études relatives à l'espace muséal de la Villa romaine, selon ...

La minorité de la commission préférerait la formule "refuser le préavis 12-2018 en attendant que la conclusion 1 ait été subdivisée en 1a et 1b".

Préavis de la Commission de l'urbanisme :

Selon ledit alinéa, « la municipalité demande le préavis de la commission d'urbanisme au sujet du choix de l'emplacement prévu pour tout projet d'équipement collectif tel que[...] bâtiments administratifs [...]».

La commission d'urbanisme a donc préavisé uniquement sur l'affectation du bâtiment administratif du Prieuré. La commission d'urbanisme a délibéré et voté en l'absence des représentants de la municipalité selon son souhait.

Après délibération, la commission a préavisé par 6 voix pour, 4 voix contre et 1 abstention en faveur de l'affectation du bâtiment du Prieuré proposée par la municipalité.

Préavis de la commission ad'hoc :

Proposition d'amendement par un commissaire pour la conclusion 1 :

« d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF ~~2'220'000~~ 2'000'000 destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de ville et de l'espace muséal l'assainissement de la Villa romaine, ... »

Vote de la commission sur l'amendement :

- Pour : 1
- Contre : 8
- Abstention : 0

L'amendement a été refusé par la commission.

Les conclusions non-amendées, telles que proposées par la Municipalité :

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,
vu le préavis municipal N° 12-2018 du 9 mai 2018,

décide

1. *d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 2'220'000.00 destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de ville et de l'espace muséal de la Villa romaine, selon le présent préavis, montant à prélever tout ou partie sur les disponibilités de la bourse communale ;*
2. *d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;*
3. *d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales, sur 5 ans au maximum.*

Enfin la Commission ad'hoc propose par 5 voix contre et 4 voix pour, de refuser les conclusions du préavis no 12-2018 - Requalification du site du Prieuré et de la Villa Romaine, demande de crédit d'étude. Crédit demandé Fr. 2'220'000.—.

Ces conclusions sont :

Vu le préavis municipal no 12-2018 du 9 mai 2018

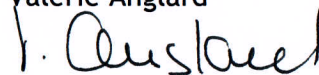
Vu le rapport de la Commission ad'hoc désignée à cet effet

Vu le rapport de la Commission permanente des finances,

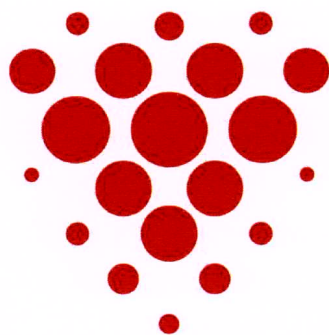
Vu le rapport de la Commission permanent de l'urbanisme

- 1.- de ne pas allouer à la Municipalité un crédit d'étude pour la requalification du site du Prieuré et de la Villa Romaine de Fr.2'220'000.— destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de Ville et de l'espace muséal de la Villa Romaine, selon le préavis cité, montant à prélever tout ou partie sur les disponibilités de la bourse communale.
- 2.- N'autorise pas la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
- 3.- N'autorise pas la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum.

Pour la Commission ad'hoc :
La présidente,
Valérie Anglard



Annexe : ment.



VILLE DE
pully

SITE DU PRIEURÉ ET DE LA VILLA ROMAINE

DUE

PRÉAVIS N°12-2018, SÉANCE DE COMMISSION AD HOC DU 4 SEPT. 2018



PLAN DE LA PRÉSENTATION

1. DÉMARCHE EN COURS
2. POURSUITE DE LA DÉMARCHE
3. RAPPEL DU CONTEXTE
4. PROGRAMME DES LOCAUX
5. PROCÉDURE DU CONCOURS
6. ETUDE DES PROJETS
7. CALENDRIER PRÉVISIONNEL



1. DÉMARCHE EN COURS

- **Préavis d'intention N°13-2013**
 - Optimisation des surfaces administratives
 - Revalorisation du Site du Prieuré
 - Création d'une réception centralisée
 - Relocalisation du restaurant





1. DÉMARCHE EN COURS

- **Préavis N°22-2014**
 - Elaboration d'un plan de quartier
 - Organisation d'un concours de projets d'architecture
 - Création d'un Hôtel de ville
 - Assainissement et extension de la Villa romaine
 - Requalification des espaces publics





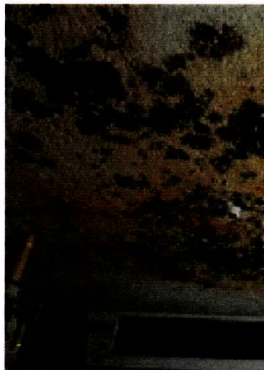
2. POURSUITE DE LA DÉMARCHE

- **Développer le projet lauréat du concours**
 - Garantir une vision cohérente pour l'ensemble du site
- **Réaliser par étapes**
 - 1^{ère} étape, Hôtel de ville
 - 2^{ème} étape, ArchéoLab
 - Préciser les interventions d'assainissement des vestiges
 - Préciser le contenu muséal
 - Préciser les conditions d'exploitation



3. RAPPEL DU CONTEXTE

- **Importants travaux de rénovation et de mise en conformité à entreprendre au Prieuré**
 - Installations techniques en fin de vie
 - Remontée d'humidité, dégradation de la molasse
 - Non-conformité des mesures de protection incendie
 - Problèmes statiques des structures porteuses
 - Obsolescence énergétique
 - Inaccessibilité aux personnes à mobilité réduite





3. RAPPEL DU CONTEXTE

- **Dégradation des vestiges romains**
 - Remontées d'humidité, présence de sels et moisissures
 - Enveloppe du bâtiment et installations techniques ne garantissent pas la conservation des vestiges
 - Obligation d'assainir et conserver les vestiges (LPNMS)
- **Bâtiment inadapté pour l'accueil du public**
 - Inaccessibilité aux personnes à mobilité réduite
 - Locaux d'accueil et de service inexistants





4. PROGRAMME DES LOCAUX

- **Programme de l'Hôtel de ville**
 - Rassembler les services administratifs
 - DAGF (y compris OPO, BIP) et DJAS
 - Créer un lieu d'accueil et d'information pour la population
 - Centralisé et facilement accessible
 - Améliorer l'accueil (visibilité, accessibilité, efficience, confidentialité)
- **Adaptation du programme**
 - Salle de paroisse
 - Salle publique en usage partagé
 - Locaux de rangement, office, cuisinette
 - Proche de l'église
 - Espace de dégustation de la Vigne
 - Surface insuffisante au Prieuré



4. PROGRAMME DES LOCAUX

- **Pourquoi l'hôtel de ville au Prieuré ?**
 - Patrimoine historique symbolique associé depuis plusieurs décennies au siège des autorités
 - Situation du bâtiment historique du Prieuré typique de plusieurs villes ou communes suisse et vaudoises
 - Pas d'alternative rationnelle et plausible opposable à l'affectation administrative
 - L'hypothèse de la localisation de l'administration dans un nouveau bâtiment suppose une forte augmentation des investissements nécessaires



4. PROGRAMME DES LOCAUX

- **Programme de la Villa romaine**
 - Développer les activités de l'ArchéoLab
 - Créer un lieu de référence
 - Premier espace suisse de découverte des sciences de l'archéologie
 - Activités tournées vers la médiation
 - Créer un lieu attractif et vivant (exposition, médiation)





4. PROGRAMME DES LOCAUX

- **Programme des espaces publics**
 - Mise en valeur du patrimoine
 - Requalification de la pl. d'Obernai (marché)
 - Maintien de l'Esplanade (détente)
 - Valorisation du patrimoine historique
 - Valorisation du paysage exceptionnel





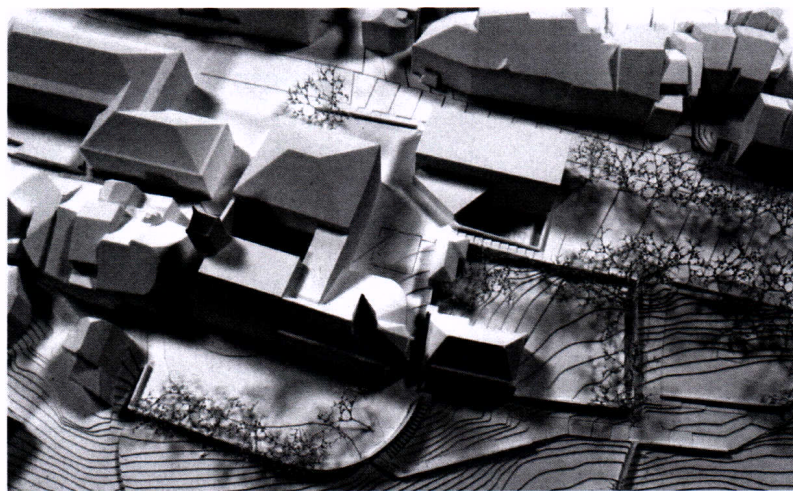
5. PROCÉDURE DU CONCOURS

- **Concours international**
 - Concours de projets
 - Hôtel de ville
 - ArchéoLab
 - Place d'Obernai
 - Concours d'idées
 - Mise en valeur paysagère du site
 - Développement d'un concept énergétique
- **Procédure sélective**
 - 63 candidatures
 - 18 équipes sélectionnées (architecte et ingénieur)
- **Résultats du concours**
 - Classement de 6 projets et de 5 idées
 - Rapport du jury



5. PROCÉDURE DU CONCOURS

- **Projet lauréat «Not two, not one»**
 - Insertion au bâti historique
 - Volumétrie à l'échelle du site
 - Redéfinition des espaces publics
 - Mise en valeur des caractéristiques patrimoniales
 - Organisation rationnelle





5. PROCÉDURE DU CONCOURS

- **Auteur du projet**
 - Garcés - de Seta - Bonet Architectes à Barcelone
 - FAZ Architectes à Genève





6. ETUDE DES PROJETS

- **Site du Prieuré**
 - Plan de quartier «Prieuré-Villa romaine»
 - Etude du projet définitif
 - Adoption du plan
 - Hôtel de ville
 - Etude de l'avant-projet et du projet
 - Appel d'offres
 - Présentation un crédit d'ouvrage sur prix d'entreprises
 - ArchéoLab
 - Etude de l'avant-projet
- **Projets «liés»**
 - Etude de l'avant-projet
 - Place d'Obernai
 - Production de chaleur du site du Prieuré
 - Locaux provisoires



7. CALENDRIER PRÉVISIONNEL

- **Phase à réaliser pour l'Hôtel de ville**
 - Préavis crédit d'étude sept. 2018
 - Enquête publique sept. 2019
 - Préavis crédit d'ouvrage sept. 2020
 - Mise en service 2023
- **Phase à réaliser pour le Plan de quartier**
 - Enquête publique mars 2019
 - Adoption du plan sept. 2019
- **Le projet de la Villa romaine fera l'objet d'un préavis présenté au Conseil communal début 2020**



MERCI DE VOTRE ATTENTION