



## **Rapport au Conseil communal de Pully Préavis 22/2014**

### **Création d'un Hôtel de Ville Assainissement et extension de la Villa Romaine Requalification des espaces publics Elaboration d'un plan de quartier Organisation d'un concours de projet d'architecture Crédit demandé Fr. 830'000.--**

#### **Présents :**

##### **Présidence**

Valérie Anglard

##### **Membres**

Madame S. Collet, Messieurs M. Aguet, D. Bolens, S. Marion  
en remplacement de Ph. Diesbach, F. Ducret, P.-W- Loup, Y. Nour,  
F. Pfister.

#### **Représentants de la Municipalité**

MM. Gil Reichen, Syndic, Martial Lambert, Municipal de l'Urbanisme.

Ils étaient accompagnés de M. Steiner secrétaire municipal, M. Daucourt, Chef du service de l'Urbanisme et d'un architecte de la direction, M. Maradan.

La commission ad'hoc s'est réunie le 6 novembre 2014 dans les locaux de la maison Pulliérane. Mme Anglard remercie tout particulièrement M. Steiner pour son large soutien dans la prise des notes de séance lors de cette commission.

Monsieur le Président,  
Monsieur le Syndic,  
Madame et Messieurs les Municipaux,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

#### **Objet du Préavis :**

Le présent préavis fait suite au préavis d'intention n° 13/2013 du 25 septembre 2013 sur la stratégie d'optimisation des surfaces administratives et de revalorisation du site du Prieuré afin de réunir les services administratifs et de créer un lieu central d'accueil et d'information à la population. Ce préavis d'intention concernait également à une relocalisation du restaurant. Le périmètre d'intervention englobe également la Villa Romaine qui nécessite d'importants travaux d'assainissement.

Monsieur Gil Reichen, syndic, présente et commente à la commission le projet de ce préavis sous forme d'un « Power point » riche en images et informations nous présentant les démarches, le contexte général, les enjeux, les programmes envisagés, l'organisation du concours. **(Pièce qui est jointe en annexe au rapport).**

Monsieur Gil Reichen propose ensuite une visite de quelques locaux du Prieuré afin de permettre à la commission d'apprécier l'état des dégradations de ce bâtiment. Très favorable à cette visite, la commission constate la vétusté des installations, certains lieux fermés interdits d'accès pour cause de dangers des structures porteuses (env. 150m<sup>2</sup>), l'exiguïté ou l'inadéquation de certains locaux (par exemple réception du greffe)

Les combles ont pu être également visités, une surface d'environ (400m<sup>2</sup>) est exploitable mais non aménagée. L'accès aux personnes à mobilité réduite est à ce jour impossible dans ce bâtiment par les nombreux escaliers qui permettent seuls l'accès aux bureaux, salles qui sont situés actuellement aux étages.

Il nous est indiqué que quotidiennement de nombreuses personnes se rendent à la réception du bâtiment Prieuré 2 en souhaitant obtenir un renseignement concernant d'autres services et ces personnes doivent être à regret redirigées très fréquemment.

### **Discussions :**

M. Aguet s'interroge sur le périmètre de réflexion qui englobe la place qui est devant la Maison Pulliérane. M. Reichen rappelle que cette place est très étroitement liée à l'espace public lié au Prieuré.

M. Ducret intervient en son nom et relève que le préavis d'intention communiqué par la Municipalité présentait un seul projet au regret de Madame Vasserot qui était intervenue en ce sens. Dans ce cadre la Municipalité avait précisé que plusieurs options étaient ouvertes. Il relève qu'une étape aurait été sautée dans la mesure où le projet de rénovation du Prieuré est de fait devenu la seule option retenue par la Municipalité.

M. Reichen ne renie pas ce qu'il a dit en septembre 2013, tout en remettant ses propos dans le contexte. Il reconnaît qu'il n'a alors peut-être pas été suffisamment précis. Toutes options étaient ouvertes, mais dans le cadre du programme contenu dans le préavis d'intention. L'intention municipale exprimée dans ce préavis était de faire un projet regroupant les différents services de l'administration, avec notamment comme conséquence le déplacement du restaurant. Le but du préavis d'intention était de vérifier l'acceptabilité du projet dans ses grandes options. En septembre 2013, l'élaboration du programme n'était pas finalisée. Depuis, des vérifications ont été faites, notamment en termes de surface disponible. La Municipalité propose ainsi au Conseil un projet cohérent (création d'un hôtel de ville – assainissement et rénovation de la Villa romaine et requalification des espaces publics), dont la faisabilité a été vérifiée. Dans ce contexte, la Municipalité n'a pas jugé nécessaire de développer d'autres options de programme.

En 1975, il y a eu un projet d'installation d'hôtel de ville dans le secteur de la Clergère. Dans le contexte d'une telle hypothèse, la Municipalité se serait penchée sur des utilisations alternatives pour le Prieuré.

M. Reichen insiste que le projet n'est pas un « bâtiment pour l'administration ». C'est un projet pour la population dans un lieu central et symbolique.

Le site du Prieuré apparaissait logique dans la mesure où il est déjà largement utilisé par l'administration et où il est très central.

L'objet du préavis s'articule autour de trois choses : Prieuré, Villa Romaine, et plan de quartier. Les trois objets sont relativement différents et M. Bollens regrette qu'ils aient été mis ensemble. Pourquoi ont-ils été mis ensemble ? Peut-on les scinder ?

M. Reichen considère que les trois objets sont liés en termes de réflexion pour le concours. Il s'agit d'obtenir des réflexions qui soient cohérentes sur les trois objets. Mais les trois objets seront ensuite traités distinctement (plan de quartier, projet du Prieuré et de la Villa Romaine qui pourra être séparé en plusieurs étapes). En votant le préavis, le Conseil communal n'accepte pas les trois projets d'un coup. Il faudra procéder ensuite par des préavis successifs (et ultérieurement aussi par des étapes successives si besoin) sur la base du projet cohérent choisi par le jury suite au concours. La Villa romaine doit être assainie urgemment, mais l'extension pourrait être envisagée dans un deuxième temps. Un préavis sera également nécessaire pour le projet « vignes ».

De façon générale, il y aura d'autres préavis d'étude, puis d'ouvrages qui seront présentés au Conseil.

Le préavis qui sera présenté le 19 novembre représente néanmoins une étape très importante qu'il implique que le Conseil s'engage sur le concours organisé sur la base du programme présenté par la Municipalité.

Mme Collet Insiste sur l'urgence de rénover la Villa romaine, dont les murs et la fresque sont en danger. M. Reichen précise que le concours permettra de voir s'il est judicieux de prévoir l'extension en même temps que la rénovation.

M. Marion s'interroge sur la possibilité de sélectionner deux bureaux distincts, un spécialisé dans la rénovation du Prieuré et l'autre dans la rénovation et l'extension de la Villa romaine ? M. Reichen précise que le lauréat devra offrir une équipe d'architectes qui devra réunir l'ensemble des compétences nécessaires pour tous

M. Ducret rappelle qu'il y a des « poids morts » sur la rue de la Poste et sur l'avenue Samson Reymondin (garage Chapuis, parcelles privées avec des bâtiments sans intérêt, poste de police, BCV, Prieuré 1, bâtiment des domaines, Maison Pulliérane). De fait, le projet ne va pas améliorer l'animation dans le centre de Pully, alors que pourtant c'est ce qui est voulu.

Il regrette également que la Maison Pulliérane ne soit pas incluse dans le périmètre de réflexion du concours. Il souhaite que l'on développe une réflexion sur la Maison Pulliérane.

Il relève également qu'il serait aussi possible d'envisager un nouveau centre de l'administration dans un nouvel endroit ? (par exemple sur la Clergère).

M. Nour relève que le déplacement du restaurant va permettre l'animation sur l'autre côté de la route. De fait, la centralisation dans le Prieuré de l'administration va permettre de prévoir de l'animation en lien avec les bâtiments qui n'abriteront plus des bureaux de l'administration.

M. Loup estime que la rue de la Poste ne peut pas être améliorée d'un coup de baguette magique. Il partage l'avis selon lequel une réflexion devrait être menée sur la Maison Pulliérane.

M. Reichen concède qu'il y a des poids « morts » sur la rue de la Poste, mais plusieurs éléments appartiennent à des privés. Dans le contexte du projet de la rue de la Poste que la Municipalité essaie de faire avancer, il y a plusieurs mesures visant à favoriser l'animation. L'administration n'est pas à considérer comme un élément en défaveur de l'animation. Les administrations de Lausanne au Flon ou de Morges sont situées en plein centre et sont insérées dans un secteur très animé. Un bâtiment administratif ne tue pas l'animation. Il amène du monde en journée et le soir, des animations complémentaires doivent être envisagées.

La Municipalité s'est par ailleurs interrogée sur la limite du périmètre du concours. Il y a eu dans le cadre du Plan directeur des réflexions liées à la Maison Pulliérane. Mais le projet du Prieuré implique déjà des investissements très importants. Par ailleurs, la Maison Pulliérane est beaucoup utilisée. La Municipalité n'a pas voulu se disperser en y intégrant la Maison Pulliérane. Son traitement est moins urgent que les autres éléments du programme « Prieuré ».

M. Ducret aurait voulu élargir l'opportunité de développer un projet cohérent en y intégrant la Maison Pulliérane, même si le projet pourrait être réalisé ultérieurement.

M. Reichen souligne que le programme pour le Prieuré est parvenu à maturité. Il est défini de façon précise. Pour ce qui est de la Maison Pulliérane, les incertitudes sont beaucoup plus grandes et de nombreux éléments doivent encore être vérifiés (par exemple faisabilité économique d'y prévoir des locaux à vocation commerciale). Un projet spécifique sur la Maison Pulliérane pourrait être développé à n'importe quel moment sous réserve de la capacité de la Direction de l'urbanisme à mener tous ces projets en même temps. Le projet Prieuré n'exclut pas un projet pour la Maison Pulliérane.

M. Marion considère qu'un hôtel de ville est un facteur d'animation. A propos de la Maison Pulliérane, il relève que c'est principalement l'austérité de la façade qui est critiquable. Il ne conteste pas que l'utilisation de la Maison soit intensive.

M. Reichen relève que les travaux prévus sur la rue de la Poste seront favorables à l'animation du secteur (élargissement des trottoirs, occupation des espaces publics, etc.). Progressivement, l'animation s'améliorera.

Mme Collet s'interroge sur un projet de stands sur la Place Obernai, sur le modèle de ce qui se fait sur la Place de la Gare.

M. Reichen reconnaît que la Place Obernai est conviviale et le projet pourra valoriser ce potentiel si des gens sont prêts à s'y investir. Il faut générer des points d'attraction pour susciter des passages et améliorer l'animation.

Mme Collet suggère que des spectacles de rue soient organisés sur la Place Obernai, sur l'Esplanade et dans les espaces publics aux alentours du Prieuré

M. Bollens précise que le public fréquentant la place de la Gare et celui de la Place Obernai ne sont pas les mêmes.

En page 11 du préavis, il relève qu'une étude de mobilité est en cours. M. Reichen souligne que les projets sont parfaitement coordonnés entre eux, notamment par les directions directement concernées (DTSI, DUE).

Le plan de quartier à réviser doit permettre l'installation du programme du Prieuré. Il ne va pas générer de nouvelles constructions hors de celles prévues dans le programme du Prieuré. L'étude de mobilité existe déjà, et elle sera développée dans le cadre de la réponse aux deux postulats en cours. Un développement de la réflexion sera fait autour de la problématique du stationnement.

M. Loup souhaite connaître les surfaces réelles concernées par le plan de quartier.

M. Daucourt précise que cela touche le périmètre construit du Prieuré (voir page 14 du préavis).

Le périmètre du concours est supérieur au périmètre du plan de quartier.

Il y a une aire d'évolution des constructions et une aire de réflexion (plus large). Les idées des architectes porteront sur l'aire de réflexion, mais les propositions sur les constructions se limiteront à l'aire centrale.

M. Pfister s'étonne de ne pas avoir trois projets complémentaires. Ces trois projets impliquent des spécialistes différents.

M. Reichen rappelle que la réflexion doit porter sur l'ensemble du site. Il faut parvenir à développer un projet cohérent sur l'ensemble du site.

Il relève le nombre de places de travail indiquées à la page 8 du préavis, il s'agit de l'état actuel des besoins y compris une marge prévisionnelle pour au moins les 5 ans à venir.

M. Ducret souhaite savoir si le programme des locaux a prévu un guichet destiné également à la promotion touristique.

M. Reichen précise que cela pourra être l'une des vocations du guichet unique.

Il relève que le dossier de projet doit être déposé à l'échelle 1:200 et s'interroge sur la pertinence de cette échelle.

M. Daucourt précise que l'échelle 1 :100 sera probablement utilisée pour l'étape suivante.

A titre de comparaison, les plans du projet des Boverattes ont été rendus au 1 :200.

Mme Collet suggère qu'il serait agréable que des fontaines et des bacs à fleur soient prévus et également des bacs à disposition des gens pour y planter des légumes.

M. Loup précise qu'en l'état, le parking du Pré-de-la-Cure ne doit pas être touché au stade du concours.

M. Bollens relève que la cure est propriété du Canton. M. Reichen précise qu'un contact a été établi avec le service cantonal compétent. La cure sera dans le périmètre de réflexion du concours, ce qui permettra de développer des idées à son propos. De toute façon, le bâtiment doit être maintenu pour servir de logement pour le pasteur.

Mme Anglard communique aux commissaires le résultat du vote de la commission des finances, elle s'est déterminée à 6 oui, 1 non, et 4 absentions.

M. Reichen explique que les abstentions de la commission des finances se justifient parfois par la volonté des commissaires de s'exprimer sur le fond du projet, alors que leurs interventions doivent se limiter aux aspects financiers.

M. Ducret informe la commission de son opposition à ce préavis.

Il explique sur le fond, que l'UP souhaite qu'il y ait un concours d'idées pour l'affectation des locaux.

Il relève des idées très positives dans le projet de la Municipalité (développement de la Villa romaine, suppression du bâtiment de Prieuré 2, etc.), mais il aurait voulu un concours d'idées qui ouvre d'autres idées.

M. Reichen relève que l'on peut tout imaginer, y compris construire un nouveau bâtiment. Mais il faut trouver un terrain, construire un nouvel immeuble, etc. Mais que faire du site actuel du Prieuré qu'il faut de toute façon rénover ? Créer 2000m<sup>2</sup> de surfaces administratives de toute pièce coûterait 10 à 15 millions.

Il termine en signalant qu'un rapport de minorité pourra peut-être être déposé par l'UP conformément au règlement de notre conseil.

M. Ducret précise à la commission qu'un rapport de minorité pourra peut-être être déposé par l'UP conformément au règlement de notre conseil.

### **Conclusions :**

Dès lors, c'est à 7 oui, 1 non et une abstention, que la Commission a décidé de vous proposer d'accepter les conclusions du préavis no 22 -2014 Création d'un hôtel de Ville, Assainissement et extension de la Villa Romaine, Requalification des espaces publics, Elaboration d'un plan de quartier, organisation d'un concours de projet d'architecture. Crédit demandé Fr. 830'000.—

Ces conclusions sont :

- Vu le préavis no22-2014 du 8 octobre 2014
- Vu le rapport de la Commission désignée à cet effet
- Vu le préavis de la Commission permanente des finances

Décide

1.- d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr.830'000.—destinée à lui permettre de procéder à l'élaboration d'un plan de quartier et à l'organisation d'un concours de projets d'architecture pour :

La création d'un hôtel de Ville (rénovation de Prieuré 2a, reconstruction du Prieuré 2.  
L'assainissement et extension de la Villa Romaine  
La requalification des espaces publics

2.- de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale.

3.- d'autoriser la Municipalité à procéder à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum.

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

Annexe : présentation projet