A1

Projet adapté par la Municipalité après l'enquête publique

PLAN DE DÉTAIL

échelle 1:500

AFFECTATIONS

échelle 1:1'000

périmètre du plan d'affectation

zone de site construit protégé (17 LAT)

TABLEAU ÉTAT FONCIER

Etabli sur la base des surfaces cadastrales inscrites au RF au 10 décembre 2018

n° parcelle	propriétaire	surface parcelle	surface parcelle dans le PA
180	COMMUNE DE PULLY	12'954 m²	~6'194 m²
181	ETAT DE VAUD	3'181 m²	3'181 m²
		TOTAL	**~9'375 m²**

LÉGENDE

périmètre du plan d'affectation

Zone de site construit protégé

CONSTRUCTIONS

- construction existante
- construction souterraine existante
- mur à conserver
- aire du Prieuré
- aire des constructions existantes
- aire d'évolution des constructions nouvelles
- périmètre d'implantation du b©timent en lien avec la Villa romaine

ESPACE LIBRE DE CONSTRUCTION

- aire de dégagement paysager

MOBILITÉ, ACCÈS ET STATIONNEMENT

- espace de stationnement
- accès véhicules de livraison et de service
- accès espace de stationnement
- réseau public de mobilité douce

INFORMATIONS INDICATIVES

- périmètre de l'arrêté de classement du 25 octobre 1972
- périmètre de la région archéologique du secteur du Prieuré / Villa Romaine n° 136/301
- objet en note 1 du recensement architectural
- bâtiment en note 2 du recensement architectural
- arborisation existante
- arborisation existante protégée

A2

Projet adapté par la Municipalité après l'enquête publique

VILLE DE pully

Direction de l'urbanisme et de l'environnement

RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

" PRIEURÉ - VILLA ROMAINE "

APPROUVÉ PAR LA MUNICIPALITÉ LE :	
Le Syndic	Le Secrétaire
DÉPOSÉ À L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU :	**AU** :
Le Syndic	Le Secrétaire
ADOPTÉ PAR LE CONSEIL COMMUNAL LE :	
Le Président	Le Secrétaire
APPROUVÉ PAR LE DÉPARTEMENT COMPÉTENT LE :	
La Cheffe du Département	
ENTRÉ EN VIGUEUR LE :	

Version du 11.02.2020

GEA vallotton et chanard SA
architectes - urbanistes FSU
rue de bourg 28
CP 6326 1002 Lausanne
tél + 41 21 310 01 40
fax + 41 21 310 01 49
info@geapartners.ch

ABRÉVIATIONS

DS	Degré de sensibilité au bruit
ECA	Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)
LATC	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (RSV 700.11)
LPNMS	Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (RSV 450.11)
OPB	Ordonnance du 15 décembre 1986 sur la protection contre le bruit (RS 814.41)
PA	Plan d'affectation
PEP	Plan d'extension partiel
RCATC	Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions approuvé le 27 avril 2012
RLATC	Règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RSV 700.11.1)
SIA	Société suisse des ingénieurs et des architectes
SPd	Surface de plancher déterminante
VSS	Association suisse des professionnels de la route et des transports

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES 1

Article 1 Périmètre et affectation 1
Article 2 Buts du PA 1
Article 3 Composition du dossier 1

TITRE 2 DISPOSITIONS GENERALES 2

CHAPITRE I – ENVIRONNEMENT 2
Article 4 Degré de sensibilité au bruit 2
Article 5 Arborisation 2

CHAPITRE II – PATRIMOINE 2
Article 6 Conservation du patrimoine bâti 2
Article 7 Plan de classement et région archéologique 2
Article 8 Interventions architecturale et paysagère 2
Article 9 Mur à conserver 2

CHAPITRE III – MOBILITE, ACCES ET STATIONNEMENT 3
Article 10 Réseau public de mobilité douce 3
Article 11 Accès véhicules de livraison et de service 3
Article 12 Espace de stationnement 3
Article 13 Plan de mobilité 3
Article 14 Stationnement vélo 3

TITRE 3 ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ 4

Article 15 Destination et composition de la zone 4

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES 4
Article 16 Aire du Prieuré 4
Article 17 Aire des constructions existantes 4
Article 18 Aire d'évolution des constructions nouvelles 5
Article 19 Mesure d'utilisation du sol 5
Article 20 Hauteur des constructions 5
Article 21 Toitures 5
Article 22 Superstructures 5

CHAPITRE V – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS 6
Article 23 Aire de dégagement paysager 6

TITRE 4 DISPOSITIONS FINALES 7

Article 24 Demande de permis de construire 7
Article 25 Plan des aménagements extérieurs 7
Article 26 Dérogations 7
Article 27 Dispositions complémentaires 7
Article 28 Abrogation 7
Article 29 Entrée en vigueur 7

TITRE 1 DISPOSITIONS PRELIMINAIRES

Article 1 Périmètre et affectation

[1] Le périmètre du plan d'affectation (PA) "Prieuré – Villa romaine" est délimité par un traitillé noir sur le plan d'affectation et le plan de détail.

[2] Le PA "Prieuré – Villa romaine" affecte l'ensemble du périmètre considéré en zone de site construit protégé au sens de l'article 17 LAT.

Article 2 Buts du PA

Le présent PA a pour buts de :

- préserver les caractéristiques emblématiques du site et valoriser le patrimoine bâti, archéologique et arboré ;
- permettre la réalisation des nouvelles constructions et aménagements nécessaires à l'administration et à la protection et la mise en valeur de la Villa romaine ;
- maintenir et renforcer les activités administratives, culturelles et cultuelles du site ;
- garantir le caractère public du lieu par une plus grande perméabilité piétonne ;
- créer des aménagements extérieurs de qualité ;
- mettre en valeur les dégagements sur le grand paysage.

Article 3 Composition du dossier

Le dossier est composé des éléments suivants :

- le plan d'affectation (échelle 1:1'000) ;
- le plan de détail (échelle 1:500) ;
- le présent règlement.

TITRE 2 DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I – ENVIRONNEMENT

Article 4 Degré de sensibilité au bruit

Conformément aux articles 43 et 44 OPB, le degré de sensibilité au bruit III (DS III) est attribué à l'ensemble du périmètre du PA.

Article 5 Arborisation

En la matière, est applicable le règlement communal sur la protection des arbres.

CHAPITRE II – PATRIMOINE

Article 6 Conservation du patrimoine bâti

[1] Tout propriétaire d'un objet porté à l'Inventaire des monuments historiques non classés ou classé monument historique (notes "2" et "1") a l'obligation de requérir l'accord préalable du Département compétent, lorsqu'il envisage des travaux concernant cet objet (art. 16, 17, 29 et 30 LPNMS).

[2] De plus, afin d'assurer la transformation du site dans le respect des qualités bâties et paysagères en présence, toute intervention concernant les constructions existantes ainsi que les aménagements y relatifs est soumise à consultation préalable du Conservateur cantonal des monuments et sites et du Département compétent. Une documentation complète doit lui être remise.

[3] Pour les bâtiments et objets classés monuments historiques et ceux notés "1" par le recensement architectural du Canton de Vaud, en cas de travaux d'entretien, de restauration ou de modification, le propriétaire doit fournir une étude historique et une documentation iconographique complètes lors de la procédure d'autorisation préalable, conformément aux articles 120 et suivants LATC.

Article 7 Plan de classement et région archéologique

[1] Sur le plan de détail figurent – à titre indicatif – le périmètre du plan de classement tel que défini par l'arrêté du 25 octobre 1972 ainsi que la région archéologique n° 136/301.

[2] Conformément à l'article 67 LPNMS, tous travaux dans le sol desdites régions sont soumis à autorisation cantonale. De plus, tous travaux, transformations, agrandissements et réaménagements dans le périmètre classé doivent recevoir l'approbation du Département concerné.

Article 8 Interventions architecturale et paysagère

[1] L'architecture des constructions et les aménagements y relatifs doivent présenter une cohérence et une qualité à la fois intrinsèques et respectueuses du caractère particulier du site.

[2] Conformément aux articles 86 et 87 LATC, la Municipalité prend toutes les mesures utiles pour que soit respecté l'alinéa 1 du présent article.

Article 9 Mur à conserver

[1] Les murs existants à conserver sont figurés sur le plan de détail.

[2] Ils doivent être maintenus, sous réserve de démolitions partielles liées à une nécessité d'amélioration de la desserte pour les piétons.

CHAPITRE III – MOBILITE, ACCES ET STATIONNEMENT

Article 10 Réseau public de mobilité douce

Les liaisons publiques de mobilité douce telles que figurées sur le plan de détail sont impératives, leur assiette et leur localisation sont indicatives.

Article 11 Accès véhicules de livraison et de service

[1] Le principe d'accès tel que figuré sur le plan de détail est impératif, l'assiette est indicative.

[2] Il garantit aux véhicules de livraisons et de service ainsi qu'aux piétons et cyclistes l'accès à l'aire du Prieuré (art. 16).

Article 12 Espace de stationnement

[1] L'espace de stationnement est destiné aux visiteurs et usagers du centre-ville (guichet de l'administration, musée, église, commerces, etc.), aux habitants du centre ainsi qu'aux employés de l'administration communale dûment autorisés.

[2] Le nombre de places pour véhicules motorisés est limité à 38.

Article 13 Plan de mobilité

[1] Un plan de mobilité de l'administration communale doit être élaboré et mis en œuvre pour les services communaux inclus dans le périmètre du plan d'affectation.

Article 14 Stationnement vélo

[1] Les besoins en stationnement vélos sont définis selon les normes VSS en vigueur lors de la demande de permis de construire.

[2] Les équipements de stationnement vélos devront être abrités, aisément accessibles, situés proches des entrées principales des bâtiments et sécurisés contre le vol et le vandalisme. Leur aménagement peut s'effectuer par étape, en fonction du taux d'occupation effectif.

TITRE 3 ZONE DE SITE CONSTRUIT PROTÉGÉ

Article 15 Destination et composition de la zone

[1] La présente zone est destinée à la préservation et la valorisation du patrimoine bâti et paysager existant ainsi qu'aux activités publiques, cultuelles et culturelles, compatibles avec la préservation du site.

[2] Au surplus, est autorisé le maintien du logement existant dans le bâtiment ECA n°1096.

[3] Elle se compose des aires suivantes :

- aire du Prieuré (art. 16) ;
- aire des constructions existantes (art. 17) ;
- aire d'évolution des constructions nouvelles (art.18) ;
- aire de dégagement paysager (art.23).

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

Article 16 Aire du Prieuré

[1] La présente aire est destinée à :

- préserver et mettre en valeur les abords du Prieuré ;
- permettre la tenue d'évènements à destination du public ;
- assurer la circulation des piétons et des véhicules autorisés.

[2] Elle est inconstructible. Sont toutefois autorisés les aménagements conformes à sa destination, tels que :

- les accès aux bâtiments ;
- les abris et couverts en lien avec l'entrée principale de la nouvelle construction ;
- les locaux et aménagements techniques en sous-sol indispensables à l'entretien des bâtiments et de la Villa romaine ;
- les aménagements liés aux évènements et au public (mobilier, stand, terrasses, etc.) ;
- les places de stationnement vélos (art. 14) ;
- les murs et murets ;
- les liaisons publiques de mobilité douce (art. 10) ;
- le mobilier urbain (bancs, luminaires, etc.) ;
- les plantations.

Article 17 Aire des constructions existantes

[1] La présente aire est destinée à la préservation des bâtiments ECA n° 1092 (Eglise), 1094 (Prieuré) et 1096 (Cure), ainsi qu'à la démolition / reconstruction du Prieuré 2, bâtiment ECA n° 1091.

[2] Les bâtiments ECA n° 1092, 1094 et 1096 sont classés en tant que monuments historiques au sens des articles 52 et suivants LPNMS. Ils doivent être conservés dans leur forme et leur substance. La démolition d'éléments construits ne contribuant pas à la substance du bâtiment est autorisée pour autant qu'elle participe à la mise en valeur architecturale du bâtiment et n'en affecte pas la fonctionnalité. Ils sont notés "2" (monument d'intérêt régional) au recensement architectural du Canton de Vaud.

[3] Le bâtiment ECA n° 1095 est à l'Inventaire cantonal au sens des articles 49 et suivants LPNMS. Il doit être conservé dans sa forme et sa substance. La démolition d'éléments construits ne contribuant pas à la substance du bâtiment est autorisée pour autant qu'elle participe à la mise en valeur architecturale du bâtiment et n'en affecte pas la fonctionnalité. Il est noté "2" (monument d'intérêt régional) au recensement architectural du Canton de Vaud.

[4] Le bâtiment ECA n° 1091 (bâtiment administratif) est noté "5" (objet présentant des qualités et des défauts) au recensement architectural du Canton de Vaud et ne bénéficie d'aucune protection. Il peut être maintenu, transformé ou démoli et reconstruit.

Article 18 Aire d'évolution des constructions nouvelles

[1] La présente aire est destinée à la construction d'un bâtiment consacré à la protection et la mise en valeur de la Villa romaine ainsi qu'à toute activité en lien avec cette destination s'intégrant au caractère patrimonial du site et au dynamisme de sa localisation centrale.

[2] Les nouvelles constructions doivent s'inscrire dans le périmètre d'implantation, figuré sur le plan. A l'intérieur de ce périmètre, les constructions peuvent s'implanter librement, jusqu'en limite de parcelle.

[3] La longueur des façades des nouvelles constructions est libre.

[4] Les espaces non construits à l'intérieur de l'aire sont aménagés, en prolongement du musée, comme espace public paysager. Y sont autorisés :

- les places de stationnement pour les voitures (art. 12), les deux-roues motorisés et les vélos (art. 14) ;
- les aménagements conformes à l'aire de dégagement paysager (art. 23)

[5] Des revêtements perméables ou semi-perméables doivent être privilégiés.

Article 19 Mesure d'utilisation du sol

[1] La mesure d'utilisation du sol est donnée par la surface de plancher déterminante (SPd).

[2] Le calcul de la SPd s'effectue selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire.

[3] La capacité constructible maximale (SPd) est de :

- 1'200 m^2 pour l'aire d'évolution des constructions nouvelles (art. 18) ;
- 4'200 m^2 pour les bâtiments ECA n° 1'091, 1'092 et 1'094.

Article 20 Hauteur des constructions

[1] L'altitude maximale du bâtiment ECA n° 1'091 est limitée au faîte du bâtiment ECA n° 1'092 adjacent soit 439.36 msm.

[2] Dans l'aire d'implantation des constructions nouvelles (art.18), la hauteur des bâtiments est limitée à 432.00 msm.

[3] Est réservé l'article 22, alinéa 3.

Article 21 Toitures

[1] Dans l'aire des constructions existantes (art.17), la forme des toitures est libre pour les bâtiments, ou parties de bâtiments, reconstruits ou transformés.

[2] Pour le bâtiment ECA n° 1091, le niveau du faite, de la sablière ainsi que la pente de la toiture côté Sud doivent s'aligner avec ceux du bâtiment ECA n° 1'092 adjacent.

[3] Dans l'aire d'évolution des constructions nouvelles (art. 18), les toitures sont plates et végétalisées.

Article 22 Superstructures

[1] Les superstructures (cheminées, ventilations, etc.) sont autorisées.

[2] Elles sont limitées au minimum techniquement indispensable, regroupées au maximum et font l'objet d'un traitement architectural soigné.

[3] Elles peuvent excéder ponctuellement les hauteurs maximales autorisées (art. 20).

CHAPITRE V – ESPACES LIBRES DE CONSTRUCTIONS

Article 23 Aire de dégagement paysager

[1] La présente aire est destinée à l'extension des espaces publics de détente et paysagers, à la mise en valeur du site et aux prolongements extérieurs des bâtiments ECA n° 1'096 et n° 1'095. Elle assure un dégagement visuel sur le grand paysage ainsi que le passage public des piétons.

[2] Sont autorisés les aménagements conformes à la destination de l'aire, tels que :

- les jardins d'agrément et potagers ;
- les plantations ;
- les murs et murets ;
- le mobilier urbain (bancs, luminaires, couverts, pergola, etc.) ;
- les jeux d'extérieur et d'eau ;
- ~~les installations provisoires et saisonnières réversibles en nombre restreint ;~~
- les liaisons publiques de mobilité douce (art. 10).

TITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 24 Demande de permis de construire

Outre les pièces mentionnées par les articles 108 LATC et 69 RLATC, le dossier de demande de permis de construire comprend :

- les calculs, ainsi que les plans justificatifs de la détermination de la SPd et des volumes construits ;
- la localisation de l'ensemble des équipements techniques nécessaires au bon fonctionnement du site (collecteurs de déchets, bornes hydrantes, raccordements électriques, éclairage public, etc.) ;
- l'indication des matériaux choisis (façades et toitures) ;
- le plan des aménagements extérieurs tel que défini à l'article 25.

Article 25 Plan des aménagements extérieurs

[1] Lors de la demande de permis de construire, un plan des aménagements extérieurs doit être fourni.

[2] Ledit plan (à l'échelle 1:200) contient au minimum les indications suivantes :

- l'emplacement et l'aménagement des liaisons véhicules et des places de stationnement (art. 11 et 12) ;
- les liaisons piétonnes (réseau public de mobilité douce) ;
- les altitudes de raccordement des bâtiments aux aménagements extérieurs ;
- le traitement des aménagements extérieurs ;
- l'emplacement des plantations et le choix des essences ;
- l'emplacement des éventuels arbres à abattre et de leur compensation ;
- le mobilier urbain et l'éclairage ;
- le traitement des prolongements extérieurs des constructions y compris les abris et couverts.

Article 26 Dérogations

Dans les limites des articles 85 et 85a LATC, la Municipalité peut accorder des dérogations au présent PA.

Article 27 Dispositions complémentaires

Sont notamment applicables – à titre de droit supplétif ou de droit supérieur – les dispositions des législations fédérale, cantonale et communale en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement.

Article 28 Abrogation

Le présent PA abroge, pour le périmètre considéré, le PEP "Village de Pully" approuvé par le Conseil d'Etat le 18 juin 1982 ainsi que toute règle contraire émanant du plan général d'affectation et de son règlement (RCATC).

Article 29 Entrée en vigueur

Conformément à l'article 43 LATC, le présent PA est approuvé par le Département, puis le service compétent constate son entrée en vigueur.

B1

Nicolas Stoll
Ch. du Coteau 10 B
1009 Pully
Téléphone : 021 652 75 74
courriel / e-mail :
nicolastoll@bluewin.ch

Pully, le 17.12.2019

Direction de l'Urbanisme
et de l'Environnement
Ch. de la Damataire 13
1009 Pully

Enquête relative au Plan d'affectation
« Prieuré et Villa Romaine »

Monsieur le Conseiller Municipal,
Mesdames, Messieurs,

En page 8 du « Rapport d'aménagement » du projet susmentionné, je lis notamment : « L'ensemble de ces espaces publics présente des caractéristiques paysagères remarquables. » Or il me paraît évident que le musée susceptible d'être construit en conformité avec le plan d'affectation proposé constituerait, depuis l'avenue S.-Reymondin, un obstacle d'une certaine importance à la vue sur cet ensemble. Il est par conséquent impératif que la construction prévue soit réduite à un minimum, c'est-à-dire ne dépasse en aucun cas le projet lauréat.

Le règlement du plan d'affectation prévu accorde au musée projeté :

- Art. 19, al. 3, : une aire d'utilisation du sol de 2000 m^2, ce qui dépasse sensiblement celle du projet lauréat,
- Art. 20 : une hauteur apparemment illimitée, ce qui est inacceptable.

En conséquence, je vous prie de :

- noter que je fais **opposition** à ce projet de plan d'affectation sous sa forme actuelle,
- notifier la présente opposition à toute autorité appelée à se prononcer sur ledit plan.

En vous remerciant d'avance de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, je vous adresse, Monsieur le Conseiller Municipal, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

N. Stoll

Nicolas Stoll
Ch. du Coteau 10 B
1009 Pully
Téléphone : 021 652 75 74
courriel / e-mail :
nicolastoll@bluewin.ch

Pully, le 25.02.2020

A la Municipalité de Pully
Av. du Prieuré 2
CP 63
1009 Pully

...t de l'environnement
26 FEV. 2020
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
☐ parcs et promenades
☐ architecture

Plan d'affectation « Prieuré et Villa Romaine »
V. réf. : FM/DUE

Monsieur le Syndic
Mesdames, Messieurs,

Je vous remercie de votre lettre du 14.02.2020 et de ses annexes.

1) Mon opposition du 17.12.19

Je constate que le « Projet adapté » joint à votre courrier me donne satisfaction (art. 19 et 20), si bien que je retire ladite opposition.

2) Toitures

Je constate toutefois que dans ce « Projet adapté » l'article 21 a subi un remaniement important. Sur les deux points suivants je fais **opposition** à sa nouvelle teneur :

2.1. Suppression regrettable du principe général essentiel de l'intégration harmonieuse des toitures;

2.1. Alignement des toitures selon l'al. 2 nouveau, ce qui créerait une uniformité inesthétique (l'uniformité ne doit pas être confondue avec l'harmonie : cette belle église mérite de garder une certaine individualité, dans un ensemble qui doit être harmonieux).

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous voudrez bien prêter aux lignes qui précèdent et vous adresse, Monsieur le Syndic, Mesdames, Messieurs, mes salutations distinguées.

N. Stoll

B2

A la Municipalité de Pully
Direction des travaux
Chemin de Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 16 décembre 2019

Concerne : Enquête publique, plan d'affectation « PRIEURE-VILLA ROMAINE »
du 20 novembre au 19 décembre 2019

Mesdames, Messieurs,

Nous référant à la mise à l'enquête susmentionnée, nous vous informons que nous faisons opposition à ce Plan d'Affectation (PA) à raison notamment des motifs suivants :

1) La zone de l' « AIRE D'EVOLUTION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES » indiquée en vert sur les plans d'enquête ne définit pas les dimensions prévues d'une future construction.

2) Il nous paraît exagéré de permettre de bâtir un immeuble pouvant atteindre 4 niveaux pour une surface de plancher de quelque 2000 m2.

3) Que viendrait faire cette construction accolée à des bâtiments protégés et classés. Nous nous demandons comment l'éventuelle mise en œuvre d'un règlement, dont on ne connaît rien à l'heure actuelle, pourrait résoudre le problème de son intégration.

4) L'impact d'un tel immeuble sur nos propriétés aurait des répercussions graves. Il occasionnerait une perte de l'ensoleillement sur nos façades qui sont les seules ouvertes sur l'extérieur, les autres étant contigues. On peut invoquer le fait que cela pourrait nuire à la santé des habitants.
De plus, l'ensemble de nos façades de qualité architecturale authentique perdrait le dégagement qui leur confère un intérêt historique et un lieu de vie important à cet endroit.
Cela nous semble également en contradiction avec les travaux de réaménagement et de mise en valeur de l'avenue Samson Reymondin.

5) L'augmentation du bruit dû à la résonance, déjà fort élevé actuellement, serait immanquablement amplifié. Une analyse plus poussée serait nécessaire.

Nous vous remercions par avance de prendre acte de nos oppositions.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, à l'expression de nos sentiments respectueux.

Cosignataires propriétaires:

Parcelle n°132 – Jacques Wolleb

Parcelle n°133 – Gérard Vuarraz

Parcelle n°134 – Matteo Maternini

Maria Grazia Perrotti

Parcelle n°135 – Huguette Gardel

Philippe Gardel

Parcelle n°126 – Nicolette Dubugnon

Jacques Maillardet

Parcelle n°137 – Charles-Henri Jannet

Clara Jannet

· Parcelle N° 138

Diane de GEFFRIER D de G

ENERIC de GEFFRIER E. de Geff

B3

Pully Patrimoine APP
Edouard Deguemp
Bd. De la Forêt 19
1009 Pully
info@pullypatrimoine.ch

VILLE DE PULLY
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
R 20 DEC. 2019
☐ autorisation construire
☐ aménagement du territoire
Copie
☐ parcs et promenades
☐ architecture

RECOMMANDEE
Ville de Pully
Direction de l'urbanisme et de l'environnement
Chemin de la Damataire 13
1009 Pully

Pully, le 19 décembre 2019

Enquête publique du plan d'affectation "Prieuré – Villa romaine"

Mesdames, Messieurs

L'association Pully Patrimoine fait opposition de façon déterminée au Plan d'affectation Prieuré - Villa Romaine mis à l'enquête publique du 20 novembre au 19 décembre 2019.

Ce plan d'affectation touche le cœur historique du bourg de Pully et nécessite de ce fait, une approche urbanistique des plus circonstanciées.

Développement du projet

1. En préambule, il y a lieu de comprendre que le développement du projet s'est fait à l'envers. Réaffecter et intervenir dans un site historique de cette importance demandait à engager le processus par une évaluation de sensibilité du site, de décrire les limites de toutes natures à respecter impérativement, de donner un cadre précis pour un concours éventuel, et examiner alors si le résultat pouvait être compatible avec les contraintes définies au préalables. Dans l'affaire Prieuré - Villa romaine, la démarche a été inversée. La Municipalité a décidé d'imposer, fut-ce au forceps, la relocalisation de l'administration dans cet espace en y ajoutant une pincée de culture.

   Là où il aurait été légitime de s'attendre en premier à des discussions sur des mesures de sauvegarde exceptionnelles, les débats (ou dialogue de sourds ?) qui ont eu lieu tout en amont au Conseil communal ou dans les commissions ont été purement orientés vers un objectif municipal convenu d'avance, défendu avec des a priori assenés sans justification, ni basée sur des alternatives étudiées de façon plausible. Des phrases du genre "Il n'y a aucune autre affectation crédible qui existe", sont sans fondement et contredisent à l'évidence les plusieurs centaines d'années d'utilisation diverses et variées du lieu et du bâtiment du Prieuré en particulier.

2. Compte tenu de la valeur patrimoniale majeure du site pour Pully, il semble aussi tomber sous le sens que le préliminaire à tout projet aurait dû être de définir précisément les éléments intouchables, les périmètres non constructibles à préserver. Mais aussi d'analyser les éléments intérieurs à sauvegarder. De même, le traitement du bâtiment de Charles

Brugger n'a pas fait l'objet d'une évaluation objective de ses qualités, ni de son potentiel de remise en valeur.

3. Joindre dans une même démarche de concours la réfection de la villa romaine et l'installation de l'administration communale dans l'entier du bâtiment du Prieuré est une erreur d'appréciation. Les projets rendus du concours ont été jugés dans la globalité des solutions proposées pour ces deux objets, qui n'ont formellement rien à voir l'un avec l'autre si ce n'est une proximité géographique. Des variantes ont été éliminées ou déclassées parce qu'elles s'écartaient, sur un point ou sur l'autre, par trop de l'optique du maître de l'ouvrage. Le projet primé est devenu par la force des choses un simple bâtard.
4. Le plan d'affectation mis à l'enquête est un pis-aller qui veille à simplement permettre la réalisation d'un projet connu pourtant que par des esquisses de concours. Son acceptation populaire n'a fait l'objet d'aucune concertation. Les considérations de sauvegarde sont assujetties à cet objectif sans plus de considération pour les aspects patrimoniaux fondamentaux.
5. Curieusement enfin, le règlement valable jusqu'ici pour la zone (Plan d'extension partiel Village de Pully) est totalement ignoré, alors qu'il présente, par nombre de ses articles, des propositions d'intégration simples et qui sont faciles à appliquer en dehors de tout arbitraire (comme par exemple les ouvertures en façades, la forme des toitures ou le type de couverture).

Opportunité

6. Comme mentionné en préambule, la première question qui se pose est qui doit être débattue hors invectives et rhétorique pompeuse mais de façon objective, neutre et impartiale, concerne l'affectation même des volumes construits actuels.

6.1 Réserver un espace muséal autour des vestiges de la villa romaine semble légitime en raison de la localisation même des objets préservés. L'espace d'animation de l'Archéolab doit être non pas construit sur le joyau archéologique même, mais prévu prioritairement à l'intérieur du bâtiment historique du Prieuré.

6.2 Regrouper des services municipaux est selon toute vraisemblance une démarche logistique qui a sa pertinence. Les localiser dans le périmètre du Prieuré est une vraie erreur d'appréciation. En effet,

a) cette affectation nécessite des interventions constructives fort intrusives et dommageables à des éléments patrimoniaux dans le bâtiment du Prieuré même;
b) elle prévoit la démolition d'éléments classés en note *2*;
c) elle requiert la démolition / reconstruction complète du bâtiment de Charles Brugger.

Ces faits sont déjà largement suffisants pour décréter l'incongruité de l'affectation administrative. A cela s'ajoute que le site ne permettra aucune extension ultérieure qui soit respectueuse du site, et les contraintes patrimoniales (si elles étaient vraiment prises en compte) ne permettront pas des adaptations futures simples sans de nouvelles mutilations de ce qui fait la valeur du lieu. La solution d'un nouveau bâtiment établi sur mesure et prenant en compte toutes les contraintes liées à une administration d'une ville en extension (bâtiment à situer au nord des voies de chemin de fer) s'impose donc a priori.

7. Sur la base des observations qui précèdent, et compte tenu de l'importance que ces lieux restent ouverts à tous, nous proposons que les affectations des volumes existants soient dévolus à l'Archéolab, à d'autres affectations muséales, à un établissement public, à des locaux d'intérêt public, sans exclure des affectations pour l'administration communale, dans la mesure où les aménagements ne nécessitent pas de transformations lourdes ni démolitions injustifiées.

Définition de la zone au sens LAT

8. Selon le règlement, article 1, l'entier du périmètre du PA est considéré comme zone de site construit protégé au sens de l'article 17 LAT. Or, quand bien même à l'article 2, le but

premier est apparemment la sauvegarde, les objectifs désignés dans les trois alinéas suivants s'en éloignent d'emblée et rejoignent nos remarques développées dans les deux sections ci-dessus. Cette appréciation sera d'ailleurs corroborée par le reste du règlement. Les buts évoqués ne sont en définitive qu'un verbiage qui dissimule les intentions constructives réelles qui ne tiennent guère compte d'objectifs de sauvegarde. Le PA ne respecte donc pas la classification art. 17 LAT de la zone protégée.

9. On observe cette indifférence voire assujettissement à des objectifs autres, en particulier dans l'art. 17 du PA al. 2 qui prévoit de démolir sans autre forme de procès des parties entières recensées en note *2* et classées "Monument historique". Cela est irrecevable.

Articles du règlement contraires à la zone de site construit protégé

10. Nous énumérons ci-dessous une liste d'articles qui ne permettent pas d'atteindre les vrais objectifs de la zone protégée, selon la définition LAT. On remarque en particulier que leur formulation est soit redondante avec des articles de droits supérieurs (p. ex. art. 6, 7), ou d'application purement appréciative et sans contrainte (art. 8, 9, 16, 17, 18, 19, 21, 22, 23).

    Dans le détail:

    a) art. 8: cet article ne définit aucune règle de cohérence et de qualité; il invoque le caractère particulier du site sans en désigner les éléments;
    b) art. 9: les prétendues "nécessités" ne sont pas décrites; ni l'opportunité par exemple de placer un cheminement piéton au sud de l'esplanade ni du traitement de celui-ci;
    c) art. 12 et 14: les abris vélos et places de parc ne sont pas souhaitables dans des zones à protéger, sauf exceptions dûment définies; dans le cas d'espèce, vu la faible taille du périmètre, les espaces prévus devraient être dûment désignés dans le plan même;
    d) art. 15: cet article est une énumération terminologique générale sans précision pour atteindre la "préservation du site";
    e) art. 16: ouvre tous les possibles sans médiation;
    f) art. 17: l'al.1 autorise sans restriction la destruction du bâtiment de Charles Brugger et Trivelli; les al. 2 et 3 sont quant à eux une porte ouverte à tous les arbitraires;
    g) art. 18: ne mentionne aucune définition du terme "d'intégration"; par ailleurs, n'imposer aucune limite de longueur de façade, ni point de vue à protéger est difficilement concevable dans un site protégé; de plus, aucune limite de hauteur n'est donnée sur l'aire d'évolution des constructions nouvelles; une tour pourrait y être érigée sans vergogne;
    h) art 19: seul article explicitement limitatif – mais sans considération patrimoniale;
    i) art. 20: du fait que l'article 21 laisse la liberté d'un toit plat, l'altitude maximale autoriserait la construction de 5 étages pleins, taille démesurée, grotesque et hors de propos à côté de l'église du Prieuré;
    j) art.21: permet n'importe quelle fantaisie; l'alinéa 2 confère de plus toute appréciation du terme "harmonieusement" à l'arbitraire;
    k) art. 22: cet article autoriserait de placer toute les installations de ventilation et climatisation en toiture sans limite de hauteur ni de surface; "regroupé" et "soigné" sont à nouveau des termes permettant l'arbitraire et le discrétionnaire; le bâtiment reconstruit pourrait en définitive compter 6 étages et ce en toute légalité.

Démolition du bâtiment ECA 1091

11. Le bâtiment ECA 1091, œuvre de Charles Brugger & Charles Trivelli a été recensé avec une note *5*, qui n'est pas une note dépréciative mais signale un bâtiment pour lequel on manque de recul pour son appréciation; c'est une note d'attente (cf. brochure ad hoc de l'Etat de Vaud).

Nous pensons pourtant qu'une réhabilitation serait non seulement parfaitement envisageable mais même souhaitable. Il est possible en effet d'obtenir un supplément d'intégration moyennant quelques gestes architecturaux simples.

Il est encore important de mentionner qu'une démolition / reconstruction dans la contiguïté du temple et du beffroi (ce qui nécessitera des précautions constructives majeures pour prévenir tout dégât) et dans une zone archéologique d'importance majeure de surcroît, engendrera des coûts élevés, voire des surcoûts inchiffrables au préalable.

Rappelons ici aussi que lors de la construction de ce bâtiment, l'ancien beffroi a été déstabilisé à un point tel qu'il a fallu procéder à sa démolition complète suivie d'une reconstruction.

Radiation de la servitude ID 007-2008_000536 du 30 novembre 1932

12. Cette servitude est en lien direct avec des échanges de terrains. Elle le grève de manière simple, claire et honnête une parcelle bien délimitée. Cette servitude est au cœur même d'une évolution historique du site, et directement aussi de l'importance reconnue alors de maintenir des dégagements libres de construction autour du Prieuré. Cette servitude n'est donc nullement "désuète". Elle est un apport éthique quant à l'affectation du territoire. La radier reviendrait à fouler au pied un héritage reçu. Ce serait à proprement parler une marque de mépris primaire du patrimoine dont nous sommes tous héritiers et coresponsables de sa gestion.

    A notre sens, il est hors de question de vouloir construire un immeuble de trois étages à cet emplacement inconstructible, désigné expressément comme tel par le droit d'une servitude. Seules devraient être autorisées des interventions indispensables à la préservation et à l'accessibilité du site archéologique. En terme de sauvegarde des vestiges, il est évident qu'il n'est pas avisé de placer des activités muséales à succès à proximité immédiates. Cela complique d'autant les mesure de sécurité et de régulation climatique. Il est de loin préférable de réduire au maximum les impacts de groupes et la présence régulière d'activités qui peuvent se dérouler ailleurs sans restriction.

    Pour répondre à la nécessité d'éléments constructifs en lien avec la sauvegarde des vestiges romains, deux possibilités sont envisageables: une modification circonspecte de la servitude et / ou une définition claire dans le PA d'un périmètre non constructible.

Considérations citoyennes

13. Le plan de quartier mis à l'enquête ouvre la porte à des investissements colossaux qui sont hors de proportion avec les objectifs visés. On mentionnera encore l'extension inexorable des opérations réalisables par des guichets numérisés qui modifiera au cours des prochaines années les nécessités des espaces administratifs et de l'accueil des administrés. Il semble donc de loin préférable de repenser fondamentalement les options à l'origine de ce plan d'affectation qui n'est pas recevable ni sur le fond ni dans sa forme.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis que le projet de plan d'affectation mis à l'enquête doit être refusé de manière déterminée.

Nous vous prions de croire, Mesdames, Messieurs, à l'assurance de notre considération distinguée.

Association Pully Patrimoine

Edouard Degemp
Membre du comité

B4

LEXIMMO
AVOCATS

Marc-Etienne FAVRE
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Eric RAMEL
Docteur en droit
Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Mathias KELLER
Master en droit
Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Gloria CAPT
Docteur en droit

Cléa BOUCHAT
Docteur en droit

Claudia COUTO
Master en droit

Xavier COMPANY
Master en droit et économie

Avocats au barreau OAV-FSA

Sylvain TSCHEULIN
Master en droit

Avocat-stagiaire

REÇU le
16 DEC. 2019

RECOMMANDE
Municipalité de Pully
Direction des travaux
Chemin de Damataire 13
1009 Pully

Lausanne, le 13 décembre 2019/sp

L'Etude sera fermée du mardi 24 décembre 2019 à 12h au lundi 6 janvier 2020 à 9h

Plan d'affectation « Prieuré – Villa Romaine » - enquête publique du 20 novembre au 19 décembre 2019 - OPPOSITION

Monsieur le Syndic,
Mesdames et Messieurs les Municipaux,

Agissant au nom des copropriétaires de la parcelle RF Pully 139, à savoir Mme Jacqueline Reigner (lot 139-1, 139-2, 139-4, 139-5, 139-6, 139-7) d'une part et Mme Célia Overney (lot 139-3) d'autre part, j'ai l'honneur de faire opposition dans le cadre de l'enquête publique citée en titre.

Les moyens de mes mandantes sont les suivants.

1. Le périmètre du plan d'affectation se trouve à proximité immédiate de bâtiments recensés en note 2 et de vestiges en note 1.

S'y ajoutent des jardins historiques (parcelle no 180) ainsi qu'un classement comme village urbanisé d'intérêt régional dans le cadre de l'inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse (ISOS).

Rue de Bourg 20
CP 6711
CH-1002 Lausanne

Tél. : +41 (0)21.613.08.08
Fax : +41 (0)21.613.08.09

Secrétariat de Me Favre :
+41 (0)21.613.08.04

Membre du réseau Eurojuris
www.eurojuris.net

www.leximmo.ch
me.favre@leximmo.ch

Selon le recensement ISOS de 1994, le périmètre du PPA se trouve Périmètre de protection 1, avec l'objectif de sauvegarde le plus élevé (A), impliquant la sauvegarde de la substance. Les démolitions et constructions nouvelles sont en principe interdites. L'inventaire préconise la conservation intégrale de toutes les constructions et composantes du site, de tous les espaces libres et la suppression des interventions parasites. Ces prescriptions doivent naturellement être respectées même si lors de la dernière mise en vigueur de l'ISOS en 2014, Pully est passée de village urbanisé d'intérêt national à village urbanisé d'intérêt régional.

Le MasterPlan de la ville de 2013 souligne en effet de valoriser l'ouverture sur le Sud sur la place du Prieuré, et de renforcer l'ouverture visuelle sur le lac et les Alpes, en maintenant un espace vert majeur autour du Prieuré, ce qui condamne le projet de densification susmentionné. Il est dès lors impératif de conserver au minimum la surface du parking actuel libre de toutes constructions et de limiter une éventuelle densification au seul périmètre et aux dimensions de la Villa Romaine. Qu'il s'agisse d'un musée ne change rien à l'impact sur le paysage et l'atteinte portée à l'environnement bâti et non bâti.

Selon le dossier d'enquête, le projet lauréat du concours conduirait à la construction d'un bâtiment massif (2000 m2 de SPd, art. 19) empiétant sur la zone de parking, totalement disproportionné compte tenu des impératifs de protection susmentionné. S'y ajoute que des arbres de grandes valeurs et protégés devraient être abattus pour réaliser un tel projet, ce qui n'est pas admissible.

L'art. 18 du règlement qui s'applique à l'aire d'évolution des constructions, et qui comprend l'espace de stationnement, ne fixe aucune contrainte en termes de dimensions (en particulier longueur et hauteur) ou périmètres d'implantation, s'agissant du musée. L'implantation jusqu'en limite de parcelle n'est pas admissible, puisque cela permettrait d'utiliser toute la surface actuellement occupée par le parking. Un périmètre d'implantation est indispensable, avec une hauteur maximale (y compris les infrastructures), préservant les vues sur le Prieuré, la zone de verdure et le paysage.

Quant à l'affectation, l'art. 18 prévoit un musée mais également « toute activité en lien avec cette destination » ce qui est beaucoup trop vague et ouvrirait la porte à des activités incompatibles avec la beauté des lieux et le voisinage.

Dans les espaces non construits, l'art. 18 al. 4 renvoie notamment à l'art. 23, qui autorise des installations provisoires et saisonnières réversibles en nombre restreint : une telle formulation est trop vague. On pourrait en effet imaginer un cinéma open air de grande taille, un Luna Park, un festival ou des food-trucks (etc.), activités incompatibles avec le caractère des lieux. La dernière phrase de l'art. 23 al. 2 doit donc être purement et simplement supprimée. Quant aux autres aménagements autorisés, ils doivent être mieux réglementés, en particulier s'agissant de la hauteur des murs et murets autorités, de l'éclairage qui doit éviter des nuisances excessives pour le voisinage, des jeux d'extérieur et d'eau qui ne doivent pas générer de nuisances pour le voisinage. A ce dernier sujet, les opposantes demandent un degré de sensibilité au bruit DS II.

Dès lors mes mandantes demandent que le règlement et le plan soient modifiés afin de limiter les constructions nouvelles au strict nécessaire, dans le respect des lieux et du voisinage, sans possibilité d'abattre les arbres existants (cf. art. 25 al. 2 qui parle expressément d'abattage). L'art. 26 qui permet des dérogations, sans limite aucune, est trop flou et inacceptable, en tant qu'il donnerait tout pouvoir à l'autorité pour s'écarter de règles qu'il a lui-même (insuffisamment) fixées.

2. L'enquête prévoit en outre la radiation de la servitude ID007-2008/00536 grevant la parcelle RF 180, interdiction de bâtir, d'aménager une place de fête ou de jeux et d'installer un débit de boissons alcooliques (sic) ou un commerce permanent quelconque. Le rapport 47 OAT mentionne que cette servitude serait désuète ce qui justifierait sa radiation.

Tel n'est pas le cas en l'espèce vu la nécessité absolue de protéger le site, et en particulier d'éviter de nouvelles constructions, dans un secteur hautement sensible et encore miraculeusement préservé de la Ville de Pully.

Dans ces conditions, il est indispensable de préserver toute la zone du parking comme étant inconstructibles. La servitude, au bénéfice de l'Etat doit être maintenue. La densification prévue par le plan dans une aire d'évolution des constructions nouvelles doit être purement et simplement abandonnée.

3. Les places de parc dans le secteur sont indispensables à l'activité économique et commerciale de l'avenue Reymondin. Les commerces ont besoin de places de courte durée et le projet d'en supprimer ne paraît pas opportun.

* * *

Tous autres moyens demeurent réservés.

En vous remerciant de bien vouloir prendre note de la présente opposition et de mon mandat, je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Mesdames et Messieurs les Municipaux, à l'assurance de mes sentiments respectueux.

Marc-Etienne Favre, av.