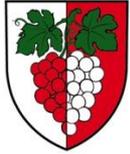


Conseil communal
Commission permanente d'urbanisme

Rapport de la commission permanente d'urbanisme

Préavis N° 01 - 2020

Adoption du Plan d'affectation « Prieuré - Villa
romaine » et de son règlement



Conseil communal
Commission permanente d'urbanisme

Membres

La Commission permanente d'urbanisme s'est réunie le lundi 18 mai dans les locaux communaux de la Maison pulliérane entre 18h00 et 21h20. La séance a été présidée par son président, M. Yassin Nour et le procès-verbal rédigé par M. Remo Kuonen (AdC).

Mesdames Francine Médana (membre permanent) et Pauline Tafelmacher (membre suppléant) ont assisté à la séance, ainsi que Messieurs Alexis Bally (membre permanent), Olivier Burnet (membre permanent), Pierre-François Clerc (membre permanent), Jean-Marc Duvoisin (membre permanent), Remo Kuonen (membre permanent), Pascal Pfister (membre permanent), et Philippe Slama (membre suppléant). Toutes ces personnes avaient le droit de vote au moment des débats de la commission.

Madame Karine Chevallaz (membre permanent) et Messieurs Philippe Diesbach (membre permanent), Frank Ducret (membre suppléant), Patrick Eperon (membre suppléant), Philippe Haldy (membre permanent), Max Henking (membre permanent), et Eugène Roy (membre suppléant) étaient excusés.

Les votes se sont donc effectués avec 10 membres, dont 2 suppléants, sur les 11 votants dont la commission est composée.

Comme les débats furent particulièrement longs, Messieurs Philippe Slama et Pascal Pfister ont dû partir avant la fin de la séance.

Les votes finaux se sont donc effectués avec 8 membres, dont 1 suppléant.

La commission de gestion était représentée par M. Dimitri Simos.

La Municipalité était représentée par Monsieur le Municipal Nicolas Leuba (DUE) et Monsieur Vincent Chardonens (DUE).

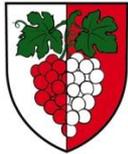
Présentation du préavis

Ce Plan d'affectation (PA) ne fait que retranscrire les intentions du projet, mais dans un document légal. Le PA est effectué après le concours d'architecture et la désignation du lauréat pour s'adapter à celui-ci. Il était en effet nécessaire d'attendre le choix du jury pour laisser une certaine liberté aux candidats lors du concours.

Les objectifs du PA sont tant la requalification des sites du Prieuré et de la Villa romaine que de préserver les caractéristiques emblématiques ou encore la mise en valeur de ces derniers. Son but général est bel et bien de garantir la meilleure intégration possible tant du futur musée que du nouveau bâtiment administratif dans l'ensemble architectural et l'environnement urbain du site.

Le PA est organisé en quatre aires qui correspondent à des interventions différentes.

L'aire des constructions nouvelles concerne la Villa romaine et le parking adjacent. Suite à l'enquête publique, la Municipalité y a apporté d'importantes modifications, notamment la réduction des surfaces à bâtir. Un périmètre d'implantation du futur bâtiment a été créé, limitant la zone d'implantation du futur bâtiment. La hauteur du nouveau bâtiment est



Conseil communal

Commission permanente d'urbanisme

quant à elle limitée. Un cheminement piéton sur le sud de cette aire sera réalisé afin de mieux connecter les différents espaces du site.

L'aire de dégagement paysager est maintenue, permettant donc de maintenir cette zone en espace vert.

En conclusion, le PA permet non seulement de réaliser le projet retenu, mais surtout, sans son adoption, aucun projet ni aucune intervention ne pourra s'effectuer dans son périmètre, laissant le site tel quel et empêchant notamment la mise de certains bâtiments aux normes sécuritaires et sanitaires exigées par le Canton et la Confédération.

Questions et interventions

Les débats de la commission ont été vifs et nombreux, traduisant un certain malaise de quelques membres quant au calendrier et au déroulement temporel de ce projet. Certains membres estiment en effet qu'il eût été préférable que ce PA soit présenté avant le concours d'architecture, afin de fixer un cadre plus restrictif aux candidats. A cette interrogation, la Municipalité rappelle que le projet lauréat a connu d'importantes modifications et évolutions et qu'il évolue encore et donc pourra changer en fonction des amendements qui seront votés par le Conseil.

Un membre de la commission s'interroge sur l'absence de gabarits dans le PA et craint que celui-ci ne permette un projet démesuré, notamment dans la longueur de la façade nord de la future Villa romaine ainsi que de sa hauteur potentielle. En réponse, en tenant compte de l'altitude de la Place d'Obernai, la hauteur maximale du futur bâtiment sera de six mètres depuis le niveau de la place, probablement plus élevé depuis le niveau de la rue et du parking. De plus, la surface totale du périmètre de construction est d'environ 1'200 m², soit la surface autorisée pour le nouveau bâtiment du musée. Autrement dit, si celui-ci compte deux étages, il ne pourra pas couvrir l'ensemble de la surface du périmètre de construction.

La construction du futur bâtiment provoquera probablement un déplacement du marché dans d'autres secteurs de la commune.

Règlement du PA

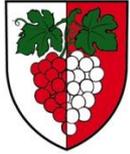
Voici la liste des amendements adoptés par la commission :

Article 2 : Modification de la puce 2 et ajout d'une puce 3.

- Permettre la réalisation ~~des nouvelles constructions et aménagements nécessaires à l'administration~~ d'une construction nouvelle nécessaire à la protection et à la mise en valeur de la Villa romaine.
- Permettre la réalisation d'aménagements intérieurs et d'accès à l'administration.

Article 17 : Modification des alinéas 1 et 4.

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



Conseil communal
Commission permanente d'urbanisme

- Alinéa 4 : Le bâtiment ECA n° 1091 (bâtiment administratif) est noté « 5 » (objet présentant des qualités et défauts) au recensement architectural du Canton de Vaud et ne bénéficie d'aucune protection. ~~Il peut être maintenu, transformé ou démolé-reconstruit.~~ **Il s'intègre cependant harmonieusement aux autres constructions. Il peut être transformé à l'intérieur.**

Article 18 : Modification de l'alinéa 3.

- Alinéa 3 : La longueur des façades des nouvelles constructions est **limitée à vingt mètres linéaires.**

Article 19 : Modification de l'alinéa 3.

- Alinéa 3 : La capacité constructible maximale (SPd) est de :
 - **900 m²** ~~1'200 m²~~ pour l'aire d'évolution des constructions nouvelles (art. 18)

Article 20 : Modification de l'alinéa 2.

- Alinéa 2 : Dans l'aire d'implantation des constructions nouvelles (art. 18), la hauteur des bâtiments est limitée à ~~432.00 msm~~ **la hauteur du faîte du toit de l'annexe de la Cure (bâtiment ECA 1095), dont la hauteur sera précisée.**

Article 21 : Suppression de l'alinéa 2 et modification du 3^{ème} alinéa.

- Suppression alinéa 2
- Alinéa 3 : ... les toitures sont plates et végétalisées **et /ou accessibles pour le public.**

Le Règlement du PA a été adopté par la commission tel qu'amendé.

Oppositions

Après avoir voté le règlement, la commission a débattu sur les oppositions qui lui ont été soumises et voté sur leur levée.

- Opposition de M. Nicolas Stoll : levée.
- Opposition de M. Jacques Wolleb et consorts : levée
- Opposition de Pully Patrimoine : levée. Un membre de la commission s'est récusé, étant membre de l'association à l'origine de l'opposition.
- Opposition Me Favre : levée.

Conclusions : Les conclusions du préavis tel qu'amendées sont adoptées.

Pour la Commission d'urbanisme Yassin Nour
Président de la commission
20 mai 2020

Rapport adopté par les autres membres présents lors de la séance :

Mesdames Francine Médana et Pauline Tafelmacher

Messieurs Alexis Bally, Olivier Burnet, Pierre-François Clerc, Jean-Marc Duvoisin, Remo Kuonen, Pascal Pfister et Philippe Slama