

**PRÉAVIS AU CONSEIL COMMUNAL
N° 14-2020**

SÉANCE DU 28 OCTOBRE 2020

Adoption du plan d'affectation « Prieuré – Villa romaine » et de son règlement

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'urbanisme et de l'environnement
M. N. Leuba, Conseiller municipal

TABLE DES MATIÈRES

1.	Objet du préavis	3
2.	Préambule	3
2.1.	Rappel du contexte	3
2.2.	Le site	3
2.3.	Les enjeux	4
3.	Le plan d'affectation	5
3.1.	Objectifs d'aménagement.....	5
3.2.	Périmètre	5
3.3.	Affectation	6
3.4.	Organisation du PA	6
3.5.	Caractéristiques du plan d'affectation.....	7
3.5.1.	Capacité constructive.....	7
3.5.2.	Protection du patrimoine bâti et archéologique	8
3.5.3.	Assainissement de la Villa romaine.....	9
3.5.4.	Espaces ouverts	10
3.5.5.	Mobilité et stationnement	11
3.6.	Conformité aux lois et planifications de rang supérieur.....	12
3.7.	Evolution et compléments du préavis depuis juin 2020	12
4.	Procédure.....	13
4.1.	Examen préalable	13
4.2.	Enquête publique	13
4.3.	Réponses aux oppositions	13
5.	Développement durable.....	24
5.1.	Dimension économique.....	24
5.2.	Dimension environnementale	25
5.3.	Dimension sociale	25
6.	Communication	25
7.	Programme de législature.....	25
8.	Conclusions.....	26

Madame la Présidente,
Mesdames les Conseillères et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité soumet à l'adoption du Conseil communal, conformément à l'article 42 de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après LATC), le plan d'affectation (ci-après PA) « Prieuré - Villa romaine » et son règlement.

La Municipalité précise que le préavis porte uniquement sur le PA. Les demandes de crédit d'ouvrage pour la mise en œuvre de l'Hôtel de ville et de crédit d'étude pour l'assainissement de la Villa romaine font quant à elles l'objet de préavis séparés.

2. Préambule

2.1. Rappel du contexte

Le PA « Prieuré - Villa romaine » s'inscrit dans le cadre des projets de transformation du Prieuré en Hôtel de Ville et d'assainissement de la Villa romaine.

Le 19 novembre 2014, le Conseil communal votait l'octroi d'un crédit d'investissement de CHF 830'000.00 destiné à l'élaboration d'un PA et à l'organisation d'un concours de projets d'architecture pour la création d'un Hôtel de ville (rénovation de Prieuré 2a, reconstruction de Prieuré 2), l'assainissement et l'extension de la Villa romaine, ainsi que la requalification des espaces publics adjacents.

Les études du PA ont débuté en 2015. Elles ont été suivies, en février 2017, par la publication de l'appel à candidature et le concours de projet d'architecture. Les résultats de ce dernier ont été communiqués publiquement en décembre de la même année, avec la désignation du projet lauréat « *Not two, not one* », des bureaux Garcés - de Seta - Bonet Architectes à Barcelone et FAZ Architectes à Genève.

Puis, le 26 septembre 2018, le Conseil communal allouait à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 1'900'000.00 destiné à financer les études relatives aux projets de l'Hôtel de ville ainsi qu'un crédit d'investissement de CHF 320'000.00 destiné à financer les études d'avant-projets permettant d'établir des propositions pour l'assainissement de la Villa romaine et la localisation des activités de l'ArchéoLab (préavis N° 12-2018).

Le projet de PA a été finalisé. Il est aujourd'hui arrivé au stade de l'adoption par le Conseil communal.

2.2. Le site

Le site du Prieuré et ses abords présentent des qualités spatiales, patrimoniales et paysagères exceptionnelles, qui en font un lieu à forte valeur identitaire.

Occupé sans discontinuité depuis près de 2'000 ans, le site du Prieuré incarne le cœur de l'Histoire de Pully. Il n'est pas seulement le premier noyau de la Ville mais représente depuis toujours un lieu dynamique, qui a vu se succéder au fil de son évolution de nombreux programmes à vocation publique (école, auberge, maison de commune, fromagerie, église, cave, salle de danse, boucherie, abris militaires, caserne, poste de police, etc.).

En plus du temple et de la Cure, le site abrite encore aujourd'hui des locaux de l'Administration communale, un restaurant, un local de musique, un appartement et des

chambres de service, une salle de paroisse, ainsi que la Villa romaine. Les espaces extérieurs comprennent, l'esplanade du Prieuré, un parking, une place de jeux, des potagers, de la vigne et le jardin de la Cure.



Vue aérienne du site du Prieuré

2.3. Les enjeux

Malgré des qualités indéniables, le site du Prieuré offre encore un potentiel de mise en valeur important.

Le diagnostic technique du Prieuré a mis en évidence l'état de vétusté des installations (chauffage, ventilation, sanitaires, électricité), la présence de remontées d'humidité et l'insuffisance des mesures de protection incendie. De plus, l'expertise des structures porteuses a révélé de graves problèmes statiques. Du point de vue fonctionnel, les bâtiments du Prieuré sont inaccessibles aux personnes à mobilité réduite.

Dès 2010, d'importants problèmes d'humidité ont été constatés dans la Villa romaine, entraînant la dégradation des vestiges. L'enveloppe du bâtiment et les installations techniques ne garantissent plus leur conservation. Les locaux actuels sont, de plus, inaccessibles aux personnes à mobilité réduite et dépourvus de commodités. Patrimoine pulliëran exceptionnel, la Villa romaine, qui abrite les vestiges d'une luxueuse demeure romaine agrandie et monumentalisée à l'époque de l'empereur Hadrien (2^e siècle après J.-C.) et découverts dans les années 70, mérite une mise en valeur à la hauteur de son potentiel.

Les espaces extérieurs présents dans le périmètre sont quant à eux extrêmement morcelés et enclavés. Ils présentent des qualités très diverses, que ce soit en termes d'aménagement ou d'usage.

En plus de chercher à préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et archéologique, la requalification du site du Prieuré doit permettre de redonner une cohérence et une qualité

d'ensemble au site et affirmer son caractère public en le rendant notamment plus perméable et accessible.

3. Le plan d'affectation

3.1. Objectifs d'aménagement

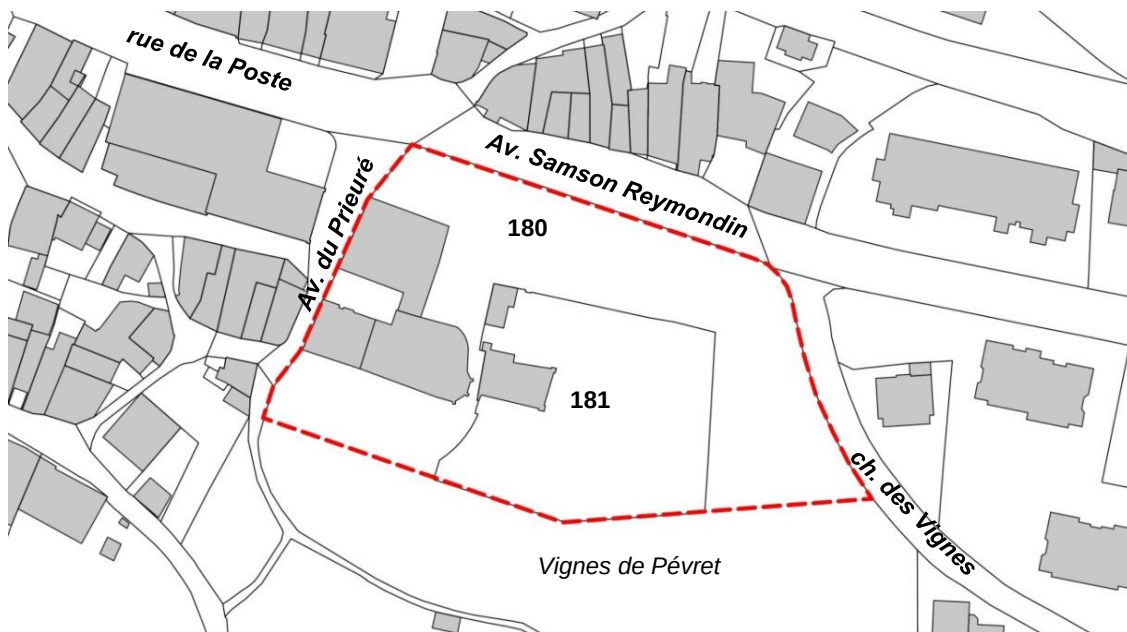
L'objectif principal poursuivi par la Municipalité est la préservation et la valorisation du site du Prieuré et de ses abords.

Dans ce but, le PA vise en particulier à :

- préserver les caractéristiques emblématiques du site, protéger et valoriser le patrimoine bâti et archéologique ;
- permettre la réalisation de nouvelles constructions et la transformation des bâtiments existants, dans le respect du site et de ses abords ;
- garantir le caractère public du lieu par une plus grande perméabilité piétonne ;
- préserver et mettre en valeur les dégagements sur le grand paysage ;
- créer des aménagements extérieurs de qualité.

3.2. Périmètre

Le PA s'étend sur une surface totale de 9'375 m². Il est délimité au Nord par l'av. Samson Reymondin, à l'Est par le ch. des Vignes, à l'Ouest par l'av. du Prieuré et enfin au Sud par les Vignes de Pévret.



Plan du périmètre du PA

Il intègre la partie Nord de la parcelle N° 180, propriété de la Ville de Pully, ainsi que la parcelle N° 181, propriété de l'Etat de Vaud.

3.3. Affectation

Le périmètre du PA est actuellement régi par deux documents d'affectation différents :

- la partie Ouest du périmètre du PA, comprenant les bâtiments du Prieuré, ses abords immédiats, ainsi que la Villa romaine, est actuellement affectée en « zone de village » par le plan d'extension partiel « Village de Pully » (ci-après PEP) de 1982 ;
- la partie Est, accueillant le parking du Pré-de-la-Cure et la place de jeux en contrebas, est quant à elle affectée en zone d'utilité publique et en zone de verdure par le plan général d'affectation.



Plan des affectations actuelles

Par souci de cohérence, le projet de PA prévoit d'affecter l'ensemble du périmètre en « zone de site construit protégé » au sens du droit cantonal. Cette zone est destinée à la sauvegarde et à la mise en valeur des constructions à valeur patrimoniale (châteaux, sites archéologiques, etc.).

3.4. Organisation du PA

Le PA partage le périmètre en 4 aires disposant chacune de règles distinctes :

- l'aire des constructions existantes est destinée à la préservation et à la mise en valeur des bâtiments du Prieuré, du temple, du bâtiment administratif ainsi que de la Cure et de son annexe. Elle détermine pour chacun d'entre eux les possibilités d'intervention en tenant compte de leurs valeurs patrimoniale et architecturale respectives ;
- l'aire du Prieuré est destinée à préserver et mettre en valeur les espaces libres autour du Prieuré, du temple et du bâtiment administratif, permettre la tenue d'événements à destination du public et assurer la circulation des piétons et des véhicules de service et d'urgence ;

- l'aire d'évolution des constructions nouvelles englobe la Villa romaine et le parking du Pré-de-la-Cure. Elle a pour vocation de permettre, d'une part, de rendre conforme les locaux abritant la Villa romaine actuellement situés dans une aire inconstructible selon le PEP « Village de Pully » et, d'autre part, de fixer les limites de leur future évolution ;
- enfin, l'aire de dégagement paysager regroupe l'ensemble des espaces verts privés et publics existants dans le périmètre. Elle est destinée au maintien et à l'extension des espaces publics de détente et paysagers, à la mise en valeur du site et au prolongement extérieur de la Cure et de son annexe.



Plan de détail des aires du PA et périmètre d'implantation

3.5. Caractéristiques du plan d'affectation

3.5.1. Capacité constructive

Le PA offre une capacité constructive maximale sur l'ensemble du périmètre de 5'400 m² de surfaces de plancher déterminante (ci-après SPd). Elles se répartissent comme suit :

- 1'200 m² de SPd dans l'aire des constructions nouvelles destinées à la réalisation d'un bâtiment permettant d'assainir les vestiges de la Villa romaine, d'assurer leur conservation sur le long terme et de localiser les activités en lien avec la Villa ;
- 4'200 m² de SPd dans l'aire des bâtiments existants pour assurer la rénovation et la transformation du Prieuré et du bâtiment administratif.

A noter que sur les 4'200 m² de SPd dédiées à la transformation du Prieuré, 3'720 m² sont déjà existantes. Seules 480 m² de surfaces seront donc nouvellement créées. Ces dernières

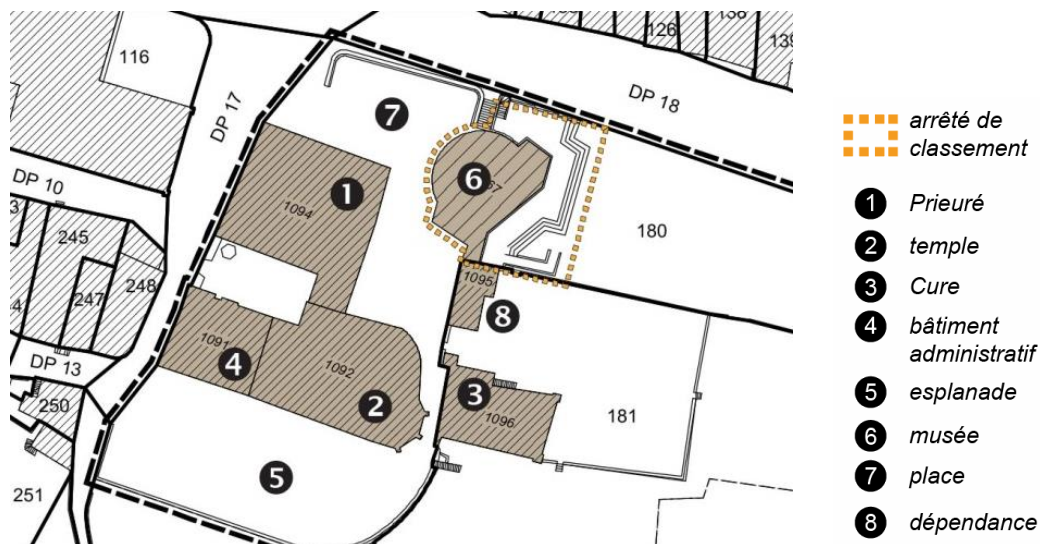
seront essentiellement « gagnées » au sein même des bâtiments en optimisant et en valorisant les surfaces déjà existantes.

3.5.2. Protection du patrimoine bâti et archéologique

Le périmètre du PA est concerné par plusieurs lois fédérales et cantonales en matière de protection du patrimoine. Le plan et son règlement reprennent en particulier les prescriptions de la loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (ci-après LPNMS), de l'inventaire des sites construits d'importance régionale et locale, ainsi que du recensement architectural cantonal. Ces dispositions réglementaires très contraignantes devront bien entendu être respectées dans le cadre des futurs projets d'architecture qui seront soumis à autorisation de construire. Elles ont d'ores et déjà été prises en compte au stade du concours d'architecture, ainsi que dans le développement des projets en cours.

Le PA se trouve au sein de la région archéologique N° 136/301 (Villa romaine de Pully) au sens de la LPNMS. La Villa romaine a fait l'objet d'un arrêté de classement en date du 25 octobre 1972 en raison de la conservation exceptionnelle de son pavillon en hémicycle et de ses peintures. Les vestiges abrités dans les locaux de la Villa romaine sont quant à eux classés comme monuments historiques et inscrits à l'inventaire suisse des biens culturels d'importance nationale. Ils sont également recensés en note *1* (monument d'intérêt national) au recensement architectural cantonal. A ce titre, tous travaux dans le sol dans le périmètre de la Villa romaine sont soumis à autorisation cantonale. En outre, tous travaux, transformations, agrandissements et réaménagements dans le périmètre classé doivent recevoir l'approbation préalable du Département cantonal compétent en la matière.

Ce que l'on nomme aujourd'hui « Prieuré » se compose en réalité d'un ensemble de plusieurs bâtiments mitoyens comprenant le Prieuré (1), le temple (2), ainsi que le bâtiment administratif (4) contigu au temple et décrivant une cour intérieure avec le Prieuré. Cet ensemble bâti est jouté par la Cure (3) et sa dépendance (8).



Plan des bâtiments et espaces libres actuels du périmètre

Ces bâtiments, construits à des époques différentes et transformés au fil du temps et des besoins, présentent des caractéristiques patrimoniales et architecturales disparates.

Le Prieuré, le temple, ainsi que la Cure sont classés en tant que monuments historiques au sens de la LPNMS et bénéficient de la note *2* (monuments d'intérêt régional) au

recensement architectural cantonal. L'annexe de la Cure n'est quant à elle pas classée, mais est tout de même recensée en note *2*.

Ces bâtiments doivent être conservés dans leur forme et leur substance. La démolition d'éléments construits ne contribuant pas à la substance de l'édifice est autorisée uniquement si elle participe à la mise en valeur architecturale du monument et n'affecte pas sa fonctionnalité. L'accord préalable du Département est nécessaire avant tous travaux ou interventions concernant les constructions existantes et les aménagements y relatifs. Une étude historique et une documentation iconographique complètes doivent accompagner la procédure d'autorisation préalable.

Enfin, le bâtiment administratif au Sud, est noté *5* (objet présentant des qualités et des défauts) au recensement architectural cantonal. Il ne présente pas d'intérêt particulier du point de vue architectural ou patrimonial. Selon les dispositions du PA, ce dernier peut être maintenu, transformé ou démolit et reconstruit. En cas de démolition et de reconstruction, il doit s'inscrire dans l'emprise au sol du bâtiment existant. Sa hauteur, ainsi que la forme de sa toiture du côté Sud doivent reprendre celles du temple adjacent.

3.5.3. Assainissement de la Villa romaine

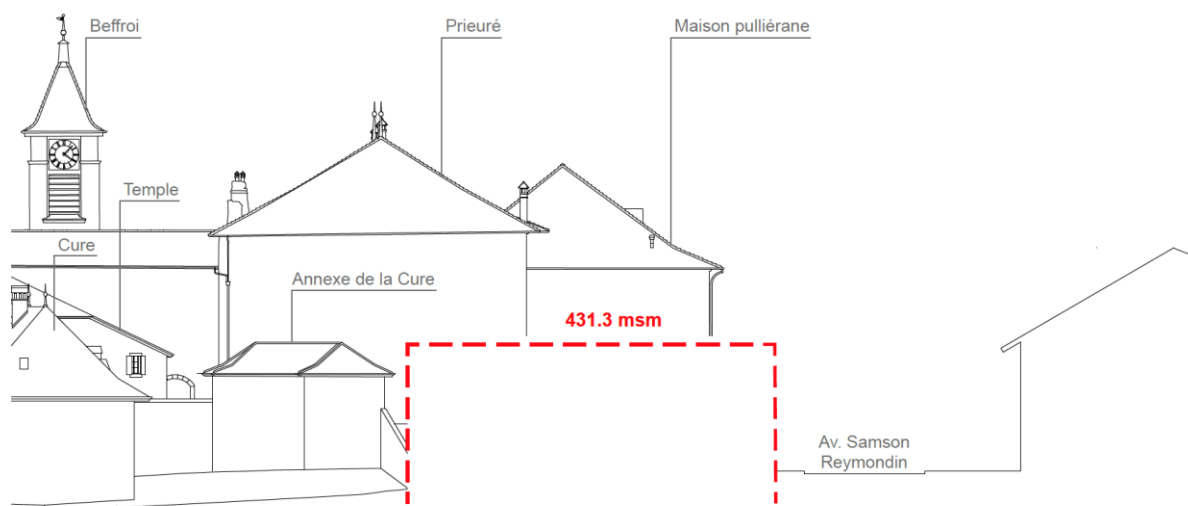
Comme évoqué dans le chapitre précédent, les vestiges de la Villa romaine revêtent une importance exceptionnelle à l'échelle de la Suisse et font, à ce titre, l'objet de plusieurs mesures de protection légales. Ce patrimoine archéologique remarquable est cependant menacé par le mauvais état général du bâtiment qui l'abrite. Ce dernier nécessite des travaux urgents de rénovation et d'assainissement. Ces travaux indispensables à la bonne conservation des vestiges du bâtiment antique représentent, par ailleurs, une opportunité unique d'améliorer leur mise en valeur en leur offrant un écrin digne de leurs intérêts culturels et pédagogiques.

Afin d'adapter le PA à l'évolution du projet architectural en cours d'élaboration et répondre à certaines demandes des opposants et de la commission permanente d'urbanisme du Conseil communal (ci-après CPU), la Municipalité a décidé, suite à l'enquête publique, d'apporter plusieurs modifications aux dispositions relatives à l'aire des constructions nouvelles, dans laquelle se situe la Villa romaine.

Le PA offre finalement un potentiel constructible de 1'200 m² de SPd (contre 2'000 m² initialement). Ces surfaces visent essentiellement à valoriser les vestiges archéologiques et à permettre le maintien des activités de médiation ouvertes à tous les publics. Le futur bâtiment devra s'inscrire obligatoirement dans un périmètre constructible restreint défini en plan au sein de l'aire des constructions nouvelles. Son altitude maximale a été alignée sur la faîte de la toiture de l'annexe de la Cure adjacente à la cote de 431.30 mètres sur mer (ci-après msm) limitant ainsi la hauteur des constructions à 1 niveau du côté de la place d'Obernai (2 niveaux depuis le parking du Pré-de-la-Cure).

Le PA permettra la réalisation d'un volume bâti compact, ajusté aux besoins de la Villa et proportionné par rapport au site et aux bâtiments existants, notamment du Prieuré. Il s'inscrit avec beaucoup de sensibilité dans le contexte du vieux village.

Du point de vue de l'insertion urbaine, l'ajout d'un nouveau volume à cet emplacement permettra en particulier de mieux définir les espaces publics dans et autour du périmètre, en générant de nouveaux fronts bâtis sur la place d'Obernai et sur l'av. Samson Reymondin. Cette volumétrie s'inscrit donc parfaitement dans la continuité de la trame urbaine existante.



Coupe illustrant le gabarit maximal du futur bâtiment en lien avec la Villa romaine



Schéma d'insertion urbaine du futur bâtiment en lien avec la Villa romaine (emprise à titre indicatif)

3.5.4. **Espaces ouverts**

La préservation des abords immédiats des bâtiments historiques et des espaces verts privés et publics existants est assurée par le PA. Ces espaces restent non constructibles. Seuls des aménagements légers, en lien avec leur destination sont autorisés. La tenue d'événements ponctuels à destination du public (marché, manifestations festives, etc.) reste possible.

Le plan figure, à titre indicatif, les arbres protégés et classés par le règlement communal sur la protection des arbres (ci-après RCPA). En application du RCPA, l'abattage des arbres protégés n'est possible que sous certaines conditions strictes (état sanitaire, impératifs techniques ou économiques, sécurité routière notamment). En principe, les arbres classés

ne peuvent être abattus. L'autorisation d'abattage est assortie de l'obligation de procéder à une arborisation compensatoire.

Les murs de soutènement en limite Sud de l'esplanade du Prieuré, ainsi qu'en bordure du jardin de la Cure présentent un intérêt patrimonial. Ils sont protégés par le PA et doivent être conservés.

3.5.5. Mobilité et stationnement

En matière d'accessibilité et de stationnement des véhicules motorisés, le principe de fonctionnement actuel reste inchangé.

Le PA permet le maintien du parking du Pré-de-la-Cure existant. Son emprise au sol pourrait être réduite en fonction du développement du projet d'assainissement de la Villa romaine. La Municipalité veillera toutefois à maintenir un nombre raisonnable de places à disposition du public. Les abords immédiats du Prieuré (aire du Prieuré) seront uniquement accessibles aux véhicules d'urgence, de livraison et de service.

Des places de stationnement pour vélos accessibles et sécurisées devront être aménagées en nombre suffisant pour les besoins de l'Administration, de la Paroisse et de la Villa romaine, conformément aux normes en vigueur. Leur nombre et leur emplacement seront définis dans le cadre des projets d'architecture.

Le PA prévoit à terme de compléter le réseau piétonnier existant par de nouvelles liaisons, afin de désenclaver le site, améliorer son accessibilité et ainsi renforcer son caractère public. Plusieurs cheminements piétonniers nouveaux sont ainsi envisagés, notamment en limite Sud du périmètre des constructions nouvelles et en limite Sud du PA.

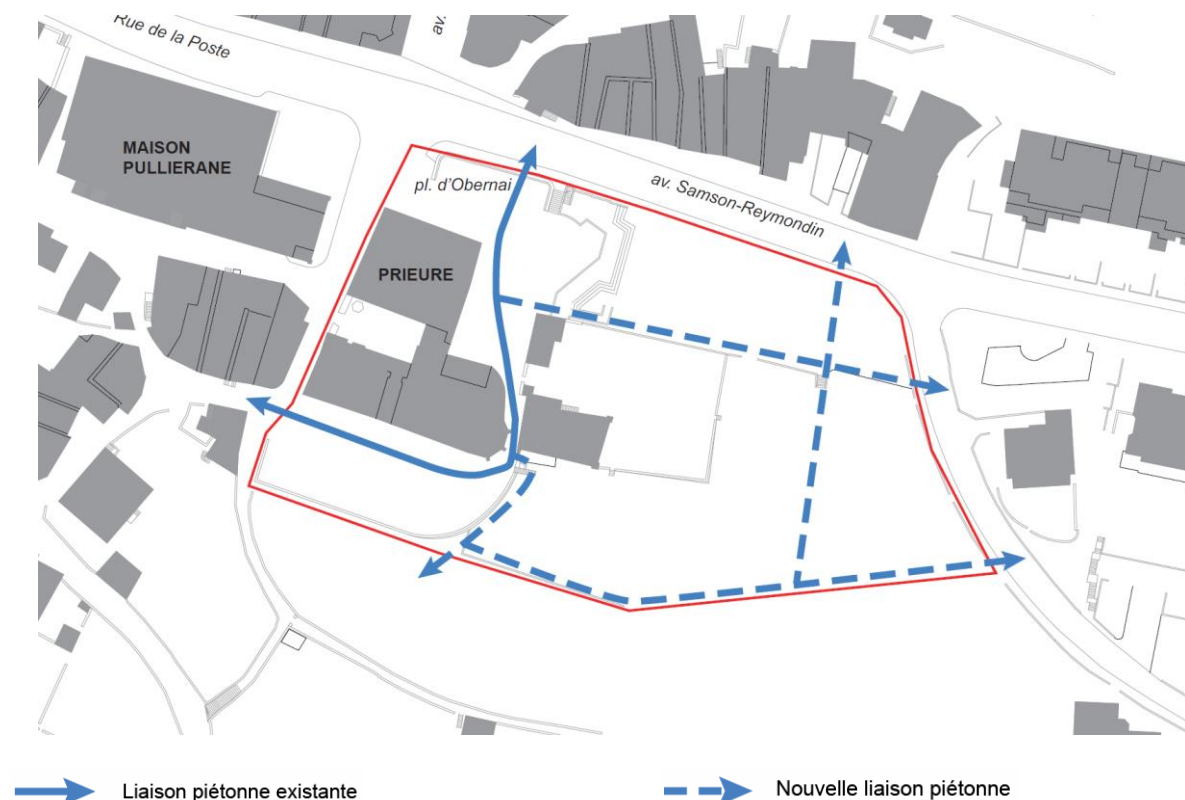


Schéma des circulations piétonnes

3.6. Conformité aux lois et planifications de rang supérieur

Le PA est conforme aux lois et planifications de rang supérieur notamment le plan directeur cantonal (ci-après PDCn), le projet d'agglomération Lausanne-Morges (ci-après PALM), le Schéma directeur de l'Est lausannois (ci-après SDEL), ainsi que le plan directeur communal (ci-après PDCom).

Il répond notamment à l'objectif du PALM et du SDEL de renforcer l'attractivité et la vitalité de la centralité principale de Pully au niveau de l'agglomération. La mise en valeur du site du Prieuré et des vestiges de la Villa romaine contribuera en effet à renforcer l'identité de Pully, ainsi que son rayonnement culturel à l'échelon régional.

Du point de vue de la mobilité, le PA est conforme à la volonté d'encourager l'usage des transports publics et des mobilités douces. Le PA profite de la proximité de la Gare CFF, ainsi que des lignes tl N^{os} 4, 9, 25, 47, 48 et 49. Il ne créera pas de places de stationnement supplémentaires pour les véhicules motorisés. L'offre en stationnement vélos sera quant à elle complétée pour répondre aux besoins du site. Enfin, le PA prévoit la réalisation de nouvelles liaisons piétonnes à travers le périmètre, qui augmenteront la perméabilité du site et renforceront sa vocation publique.

De plus, conformément au plan des mesures selon l'Ordonnance fédérale sur la protection de l'air (OPAIR) 2019, le PA exige la mise en place d'un plan de mobilité d'entreprise pour l'Administration. A noter que cette exigence est d'ores et déjà respectée, puisque la Ville de Pully dispose d'un plan de mobilité pour son Administration depuis 2010.

En matière de protection du patrimoine bâti et archéologique, le PA reprend les dispositions de la LPNMS et des inventaires cantonaux contraignants (se référer au chapitre 3.5.2). Il répond à la mesure C11 du PDCn relative au patrimoine culturel et au développement régional qui vise à encourager une vision dynamique du patrimoine à travers la conservation et la valorisation des sites construits et archéologiques d'intérêt, à des fins touristiques et culturelles.

3.7. Evolution et compléments du préavis depuis juin 2020

Initialement proposée au Conseil communal en date du 3 juin 2020, le préavis a été retiré par la Municipalité à la suite de plusieurs propositions problématiques d'amendement du PA et de son règlement. La Municipalité y répond comme suit :

- **Obligation de maintenir le bâtiment administratif (ECA N°1091)**

Ce point fait l'objet d'une réponse argumentée dans le cadre de l'opposition formulée par l'Association Pully Patrimoine (voir chapitre 4.3.3, lettre g). Ce bâtiment est en mauvais état. Il ne peut raisonnablement pas être transformé.

- **Limitation de la longueur de la façade du futur bâtiment de la Villa romaine à 20 mètres et réduction de la capacité constructive de l'aire des constructions nouvelles à 900 m² de SPd**

Un effort important a été fait pour concentrer au maximum le programme tout en maintenant les objectifs de protection et de valorisation des vestiges romains. Les SPd maximales autorisées par le PA ont ainsi été abaissées de 2000 m² à 1200 m². Une réduction plus importante de ces surfaces ainsi qu'une limitation de la longueur de la façade telles que demandées par la CPU remettrait en cause l'ensemble du projet muséographique. A noter qu'une attention particulière est apportée à la façade Nord du

bâtiment donnant sur l'av. Samson Reymondin dans le cadre du projet d'architecture afin que celle-ci s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain du bourg.

- **Réduction de la cote d'altitude maximale de l'aire des constructions nouvelles à la hauteur de l'annexe de la cure**

La cote d'altitude maximale autorisée par le PA a été abaissée à 431.30 msm (contre 432.00 précédemment) pour répondre à cette demande. Cette cote correspond à la hauteur du faîte du garage de la cure.

- **Possibilité de rendre la toiture du futur bâtiment de la Villa romaine accessible au public**

La Municipalité n'y est pas favorable car cela nécessiterait probablement une surépaisseur de la toiture, la pose de garde-corps et d'un dispositif d'accès (escalier, rampe, ascenseur) qui seraient contraire à la volonté de réduire la hauteur et l'impact visuel du bâtiment. L'accès du public sur cette toiture constituerait également une gêne importante pour les riverains de l'av. Samson Reymondin.

4. Procédure

4.1. Examen préalable

Le projet a été soumis à un examen préalable puis à un examen complémentaire auprès de la Direction générale du territoire et du logement (ci-après DGTL).

Lors de ces examens, plusieurs demandes de modifications et compléments ont été formulées par les services cantonaux consultés. L'ensemble de ces demandes ont été intégrées au dossier.

4.2. Enquête publique

Le PA a été soumis à l'enquête publique entre le 20 novembre et le 19 décembre 2019. Une séance publique d'information a été organisée préalablement. Pendant la durée de l'enquête, le dossier a suscité 5 oppositions.

Comme le prévoit l'art. 40 LATC, des séances de conciliation ont été organisées avec les opposants et retranscrites dans des procès-verbaux. A l'issue des séances de conciliation, la Municipalité a décidé d'apporter plusieurs adaptations au PA, par rapport au projet soumis à l'enquête publique. Elles figurent en rouge sur le plan et le règlement annexés au présent préavis.

Ces adaptations ont consisté essentiellement à compléter, pour les rendre plus contraignantes, les dispositions relatives à l'aire des constructions nouvelles (périmètre d'implantation, limite de hauteur, réduction des surfaces à bâtir), ainsi qu'à préciser la forme et l'intégration des toitures des constructions nouvelles (toiture du bâtiment administratif et des locaux abritant la Villa romaine).

Elles ont permis de retirer 1 opposition sur les 5 initiales.

4.3. Réponses aux oppositions

Conformément à l'art. 42 LATC, le Conseil communal statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et de son règlement.

Le chapitre qui suit présente une synthèse des motifs des oppositions maintenues ainsi que les propositions de réponses de la Municipalité. Les oppositions dans leur intégralité figurent en annexe du préavis.

4.3.1. Opposition de M. Nicolas Stoll, copropriétaire de la parcelle N° 995, ch. du Coteau 10 B

Résumé des motifs

Dans son opposition initiale, M. Stoll demandait à ce que les possibilités d'extension du bâtiment abritant les vestiges de la Villa romaine soient réduites au minimum et ne dépassent pas le projet lauréat du concours d'architecture. Il relevait en particulier que la surface de plancher déterminante maximale autorisée dans l'aire des constructions nouvelles dépassait sensiblement celle du projet lauréat et jugeait inacceptable que la hauteur des constructions ne soit pas limitée par le PA.

Informé des adaptations apportées par la Municipalité à la suite des séances de conciliation, M. Stoll a confirmé que celles-ci répondaient de manière satisfaisante aux griefs exposés dans son opposition initiale. Il a toutefois décidé de maintenir son opposition considérant que la modification des dispositions relatives aux toitures (art. 21 du règlement) n'étaient pas admissibles pour les raisons suivantes :

- la suppression « *du principe général essentiel de l'intégration harmonieuse des toitures* » ;
- l'obligation d'aligner les toitures du bâtiment administratif et de l'Eglise du côté Sud qui créerait selon lui « *une uniformité inesthétique* ».

Réponse de la Municipalité

L'article concernant les toitures était initialement énoncé de la manière suivante :

al. 1 - « La forme et le traitement des toitures sont libres ».

al. 2 - « Elles devront toutefois s'intégrer harmonieusement aux toitures environnantes ».

Cet article, jugé trop vague, a fait l'objet de plusieurs oppositions lors de l'enquête publique. Dès lors, la Municipalité a décidé de le reformuler pour le rendre moins sujet à interprétation. La forme des toitures pour les bâtiments ou parties de bâtiments transformés ou reconstruits a dès lors été précisée, rendant de facto la notion « d'intégration harmonieuse » superflue.

En ce qui concerne l'obligation d'aligner la toiture (faîte, pente et sablière) du bâtiment administratif avec celle du temple adjacent en cas de démolition-reconstruction, la Municipalité n'entend pas y renoncer car cette exigence a justement été formulée par l'association Patrimoine suisse-Section Vaud et par le Service cantonal des monuments et des sites (SIPAL) dans le but d'assurer une insertion harmonieuse de la nouvelle construction.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition de M. Stoll.

4.3.2. *Opposition collective de M. Gérard Vuarraz et consorts, propriétaires des parcelles N°s 132, 133, 134, 135, 126, 137 et 138, av. Samson Reymondin 3-5-7-9-11-11b et rue du Nord 4-6-8-12*

Résumé des motifs

Les opposants s'interrogent sur l'intégration du futur bâtiment de la Villa romaine dans le site et sa proximité avec les bâtiments protégés et classés. Ils relèvent en particulier que le PA ne définit pas les dimensions des constructions dans l'aire des constructions nouvelles et trouvent la hauteur et les surfaces à bâtir exagérées.

Ils s'inquiètent également de l'impact potentiel de ce bâtiment sur leurs propriétés sises le long de l'av. Samson Reymondin (perte d'ensoleillement, dégagement) et relèvent que cette nouvelle construction semble en contradiction avec les travaux de réaménagement de l'av. de Samson Reymondin.

Les opposants craignent enfin que sa réalisation entraîne une augmentation du bruit dû au trafic sur leurs propres bâtiments par un effet de réverbération et demandent que cette problématique fasse l'objet d'une analyse plus approfondie.

Réponse de la Municipalité

La Municipalité considère que les adaptations apportées aux dispositions de l'aire des constructions nouvelles, à savoir : la définition d'un périmètre constructible restreint, l'introduction d'une côte d'altitude maximale limitant la hauteur des constructions ainsi que la réduction des droits à bâtir de 2'000 m² à 1'200 m², répondent concrètement aux craintes soulevées par les opposants au sujet de l'intégration de ce futur bâtiment dans le site et de son impact sur leurs propriétés.

Le projet d'assainissement des locaux de la Villa romaine et le réaménagement de l'av. Samson Reymondin, bien que de nature différente, s'inscrivent dans une seule et même démarche qui vise à renforcer l'attractivité et la convivialité du centre-ville. De ce point de vue, ces deux projets sont donc tout à fait complémentaires.

S'agissant finalement de la question du bruit, la Municipalité rappelle qu'elle est tenue de respecter les normes légales en la matière, en l'occurrence l'Ordonnance fédérale sur la protection du bruit (OPB) et son règlement d'application. En l'absence d'un projet concret, cette problématique ne peut toutefois être traitée en détail au stade du PA. Elle fera l'objet d'une étude spécifique lors du permis de construire, laquelle devra démontrer le respect des normes en vigueur.

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition de M. Gérard Vuarraz et consorts.

4.3.3. *Opposition de l'Association Pully Patrimoine*

Développement du projet (points 1 à 5 de l'opposition)

Résumé des motifs

a. L'Association Pully Patrimoine dénonce le fait que le projet ait été développé sans évaluation préalable des qualités et contraintes patrimoniales du site. Elle souligne que

cette étape indispensable aurait permis de déterminer « *les limites de toutes natures à respecter et de définir un cadre précis pour le concours d'architecture* ».

- b. L'opposante conteste le fait d'avoir joint le projet d'assainissement et d'extension de la Villa romaine et la rénovation du Prieuré dans la même démarche de concours.
- c. Elle soutient que le PA ne tient pas compte des aspects patrimoniaux fondamentaux et s'étonne du fait que celui-ci ne reprenne pas certaines dispositions de l'ancien plan d'extension partiel « Village de Pully ».
- d. Elle relève que son acceptation n'a fait l'objet d'aucune concertation.

Réponse de la Municipalité

- a. Le site du Prieuré a fait l'objet de nombreuses études et analyses historiques, archéologiques et techniques, ainsi que d'échanges réguliers avec les services cantonaux en charge de la protection du patrimoine, dès les premières réflexions sur la requalification du site et à chaque nouvelle étape d'avancement du projet.

Ces démarches ont permis d'évaluer de manière précise la valeur patrimoniale de l'ensemble des bâtiments et parties de bâtiments existants qu'ils soient classés ou non et ainsi déterminer lesquels doivent être conservés et lesquels peuvent faire l'objet de transformations, voire de démolition.

Ainsi, contrairement à ce qu'affirme l'opposante, le projet a pu se développer dans un cadre bien défini et bénéficier d'études et d'analyses détaillées. Le concours d'architecture a également permis de vérifier la compatibilité du site avec le programme. Les services cantonaux compétents ont accompagné toutes ces démarches, afin de garantir la sauvegarde du patrimoine historique.

- b. Ce point particulier de l'opposition ne concerne pas le projet de PA, mais sa phase de mise en œuvre. Autrement dit, le fait de joindre ou non la Villa romaine et le Prieuré dans une même démarche de concours n'a pas eu d'incidence sur le plan ou son règlement.

Cela étant, la Municipalité tient tout de même à rappeler les raisons qui ont conduit à ce choix :

- ils sont très proches géographiquement et constituent ensemble le cœur historique de la Ville ;
 - ils sont appelés à former un ensemble urbain autour de la future place d'Obernai ;
 - ils nécessitent tous les deux des interventions importantes à court-moyen terme.
- c. L'élaboration d'un nouveau PA a pour but de réviser les règles antérieures de la zone. En ce sens, la Municipalité n'est en aucun cas tenue de reprendre les dispositions réglementaires de l'ancien PEP.

En l'occurrence, le PA intègre les principes et prescriptions en matière de protection du patrimoine qui relèvent de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il renvoie aux exigences légales de rang supérieur qui sont déjà très contraignantes et définit pour chacun des bâtiments existants, ainsi que pour les constructions nouvelles, un cadre d'intervention clair. En outre, il offre la marge de manœuvre indispensable au développement des projets.

La plupart des dispositions réglementaires du PEP « Village de Pully » auxquelles fait référence l'opposante (taille des ouvertures en façade, revêtement de toiture) relèvent de l'architecture et non de l'urbanisme. Or, le PA n'a pas pour vocation de traiter de ces éléments, qui font l'objet d'une réflexion détaillée dans le cadre de l'élaboration des projets de bâtiments. L'intégration de dispositions aussi précises dans le PA pourrait même se révéler contre-productive, s'agissant d'un projet complexe qui, pour répondre aux enjeux de conservation et de mise en valeur de cet ensemble bâti disparate, nécessite une approche fine et des réponses parfois « sur-mesure ».

La Municipalité rappelle encore que le PA a été préavisé positivement par la Direction cantonale des immeubles et du patrimoine.

d. Dès le départ, le projet a fait l'objet d'un large débat au sein du Conseil communal. Ce dernier a déjà eu l'occasion de se prononcer sur le projet et ses fondements à plusieurs reprises :

- en 2013, (préavis d'intention N°13-2013), la Municipalité a informé votre Conseil de sa stratégie d'optimisation des surfaces administratives et de revalorisation du site du Prieuré, destinée à rassembler les services administratifs et à créer un lieu central d'accueil et d'information de la population pulliérane ;
- en 2014 (préavis N°22-2014), le Conseil communal a octroyé les crédits nécessaires à l'élaboration d'un PA et à l'organisation d'un concours d'architecture pour la création de l'Hôtel de ville, l'assainissement et l'extension de la Villa romaine et la requalification des espaces publics adjacents ;
- en 2018 enfin (préavis N° 12-2018), le Conseil communal a alloué à la Municipalité un crédit d'investissement destiné à financer la poursuite des études relatives au projet de l'Hôtel de ville et d'assainissement de la Villa romaine ainsi que du maintien des activités actuelles en lien avec celle-ci.

S'agissant plus particulièrement du PA, celui-ci a suivi la procédure légale en vigueur. Une séance publique d'information a été organisée préalablement à l'enquête publique. Puis, des séances de conciliation se sont tenues avec les opposants qui le souhaitent. A ces différentes occasions, les associations et les particuliers ont ainsi eu la possibilité de s'exprimer sur ce projet et de transmettre leur point de vue à la Municipalité.

Opportunité (points 6 et 7 de l'opposition)

Résumé des motifs

e. L'association Pully patrimoine remet en cause l'affectation future des bâtiments prévus. Elle estime, d'une part, que l'ArchéoLab doit être relocalisé dans le Prieuré (sans toutefois en exposer la raison). D'autre part, elle juge que regrouper les services de l'Administration dans le périmètre du Prieuré est « une vraie erreur d'appréciation » qui nécessitera des interventions lourdes sur les bâtiments incompatibles avec la protection du patrimoine (démolition d'éléments classés en note *2*, reconstruction du bâtiment ECA N° 1091). Elle préconise plutôt la réalisation d'un nouveau bâtiment au Nord des voies CFF pour les besoins de l'Administration et propose d'affecter le Prieuré à d'autres activités d'utilité publique (ArchéoLab, Musée, établissement public, locaux d'intérêt public).

Réponse de la Municipalité

- e. En préambule, la Municipalité rappelle que la question de l'affectation des futurs bâtiments a déjà été largement débattue par le Conseil communal, lequel a validé, d'une part, le principe de regroupement des services de l'Administration au sein du Prieuré et ses annexes et, d'autre part, l'assainissement de la Villa romaine et le maintien des activités de l'ArchéoLab. Dans ce sens, le PA formalise dans un document légal, les décisions antérieures adoptées démocratiquement par le Conseil communal.

La proposition de l'opposante de déplacer l'ArchéoLab dans les espaces du Prieuré et de garder un simple abri protégeant les vestiges ne doit cependant pas être envisagée pour les raisons suivantes :

- Comme le stipule l'article 2 de l'arrêté de classement du 25 octobre 1972, les objets issus de la fouille doivent être exposés dans la Villa romaine. L'équipe de l'ArchéoLab s'efforce de respecter cette disposition, mais l'exiguïté des lieux, les problèmes de conservation et le parti-pris de présenter des expositions temporaires aux facettes multiples qui rencontrent un très vif succès ne permettent pas de présenter les collections complètes.
- Les espaces du Prieuré, jugés inadaptés pour recevoir les bureaux de l'Administration communale, ne seraient pas plus aptes à répondre aux exigences de conservation d'objets archéologiques présentés à l'occasion d'expositions temporaires ou à l'accueil d'un public nombreux. De plus, ils ne sont pas équipés de système permettant un contrôle de la température et de l'humidité. Ils ne sont pas non plus adaptés à l'évacuation d'urgence pour des groupes de visiteurs ou d'enfants. Tout le système de sécurité et d'alarmes du bâtiment serait ainsi à revoir. En définitive, ces mises aux normes des locaux exigeraient des travaux tout aussi importants (voire plus encore) que ceux prévus dans le projet du Prieuré proposé actuellement. En revanche, une occupation administrative s'avère parfaitement compatible avec la nature de ce bâtiment.
- La répartition des activités muséales dans deux espaces distincts, comme c'est le cas actuellement, implique une déconnexion totale entre les vestiges immobiliers, les trouvailles archéologiques et les activités de médiation. Il n'y aurait pas la possibilité de valoriser le patrimoine archéologique et historique de façon cohérente. La mise en commun de la médiation auprès du public, de la présentation d'expositions et la valorisation des vestiges doivent appartenir à un seul et même bâtiment.
- Elle impliquerait en outre un dédoublement du personnel qui devrait assurer la sécurité/accueil du public à la fois dans les locaux de la Villa romaine et à la fois dans ceux du Prieuré.
- Enfin, elle ne répondrait pas au manque d'infrastructures actuel de la Villa romaine soit : WC, accueil, vestiaire, accès aux personnes à mobilité réduite, local de chauffage, ventilation et climatisation.
- Afin d'être tout à fait exhaustive sur cette question, la Municipalité rappelle encore les raisons, déjà largement connues, qui ont conduit à retenir le projet de rénovation et de requalification du Prieuré en Hôtel de Ville.
- Patrimoine historique d'intérêt régional et édifice emblématique du territoire pulliérain, le Prieuré est associé depuis plusieurs décennies au siège des Autorités. Il est ainsi clairement identifié comme un lieu représentatif des activités administratives de la Ville de Pully au service de sa population. Cette situation du bâtiment historique du Prieuré est typique de plusieurs villes ou communes suisses et vaudoises telles que Morges, Prilly, Yverdon-les-Bains, Vevey ou Lausanne. Or, cet aspect symbolique serait perdu

avec une autre affectation. Ajoutons à cela qu'il n'existe aucune alternative rationnelle et plausible opposable à l'affectation administrative.

- Le Prieuré offre une situation idéale au cœur de Pully. Son affectation publique sera encore renforcée par l'aménagement d'une grande salle publique en relation avec l'esplanade et la réception centralisée, en lien avec la place d'Obernai.
- Enfin, du point de vue économique, l'hypothèse de la localisation de l'Administration dans un nouveau bâtiment suppose une forte augmentation des investissements. A ceux nécessaires pour un nouveau bâtiment, s'ajouteraient les investissements de toute façon indispensables pour le bâtiment historique à rénover, tout cela sans objectif clair d'affectation.

S'agissant finalement de l'impact du projet sur le bâtiment historique du Prieuré, il paraît important de préciser que la démolition d'éléments en note *2* telle qu'elle est envisagée n'est pas la conséquence de l'affectation du bâtiment en Hôtel de Ville, mais bien la résultante des analyses historiques et archéologiques qui ont déterminé précisément les parties de bâtiments ne contribuant pas à sa valeur patrimoniale ou qui en altère les qualités et qui, par conséquent, peuvent être transformées ou démolies.

Définition de la zone au sens LAT et articles du règlement contraire à la zone de site construit protégé (points 8 à 10 de l'opposition)

Résumé des motifs

- f. Selon l'opposante, les dispositions du PA ne respectent pas l'affectation en zone de site construit protégé. Elle juge ainsi que « *bon nombre d'articles sont redondants avec le droit supérieur, arbitraires ou non contraignants, et ne permettent pas d'atteindre les objectifs de la zone protégée telle que définie dans la LAT* ». Elle considère en particulier irrecevable que le règlement du PA (art. 17 al. 2) prévoit de démolir « *des parties entières recensées en note *2* et classées Monument historique* ».

Réponse de la Municipalité

- f. La conformité légale du dossier a été vérifiée par les services cantonaux lors de l'examen préalable. En l'occurrence, c'est bien la DGTL qui a demandé l'affectation du périmètre en zone de site construit protégé, considérant que celle-ci « *a l'avantage de répondre aux contraintes patrimoniales fortes tout en donnant une souplesse pour accueillir une extension du musée de la Villa romaine* ».

En effet, si la zone de site construit protégé est destinée à la sauvegarde et à la mise en valeur des constructions à valeur patrimoniale - elle s'applique notamment aux châteaux et aux sites archéologiques - elle n'exclut pas pour autant toute possibilité d'intervention ou de réalisation de nouvelles constructions.

Dans le cas présent, la Municipalité est convaincue que les dispositions du PA permettront d'assurer un développement mesuré du lieu, conforme à la zone de site construit protégé. Pour l'ensemble du Prieuré, les dispositions réglementaires cantonales reprises dans le règlement du PA cadrent de manière claire et objective les interventions possibles sur les bâtiments existants. Une étude historique et une documentation iconographique complètes doivent accompagner la procédure d'autorisation préalable. De plus, l'accord préalable du Département est nécessaire avant tous travaux ou interventions concernant les constructions existantes et les aménagements y relatifs, dans le cadre des futures autorisations de construire.

En ce qui concerne la Villa romaine, les dispositions de l'aire des constructions nouvelles tiennent entièrement compte des objectifs de sauvegarde, dans le sens où elles permettent une conservation optimale, doublée d'une valorisation des vestiges archéologiques et historiques.

Démolition du bâtiment ECA N°1091 (point 11 de l'opposition)

Résumé des motifs

- g. L'opposante estime qu'une réhabilitation du bâtiment est envisageable et souhaitable moyennant « *quelques gestes architecturaux simples* » pour en assurer l'intégration. Elle relève qu'une démolition/reconstruction de ce bâtiment engendrera des coûts élevés en raison de la présence du beffroi et des ruines archéologiques.

Réponse de la Municipalité

- g. Le bâtiment administratif construit en 1931 a obtenu la note *5* au recensement architectural cantonal et ne bénéficie d'aucune protection. Il possède certaines qualités architecturales, mais présente également certains défauts d'intégration (composition de la façade côté cour, proportion de ses lucarnes, pente de la toiture). Les études historiques et archéologiques menées sur ce bâtiment ont démontré que les éléments dignes d'intérêt et méritant conservation étaient inexistantes. Le bâtiment présente en outre divers problèmes fonctionnels et techniques qui rendent son maintien inopportun.

Du point de vue fonctionnel, les principaux problèmes concernent l'entrée située au demi-niveau supérieur, l'excès de surface utilisée pour la distribution, le positionnement du local informatique, le manque de correspondance avec les niveaux du bâtiment Prieuré 2a. Du point de vue technique, la résistance des planchers est insuffisante et le confort thermique, été comme hiver, n'est pas assuré, particulièrement au rez et au dernier étage.

Sur la base de ces éléments, la Municipalité, après consultation des services cantonaux, n'a donc pas jugé pertinent de rendre sa conservation obligatoire dans le PA. Par ailleurs, ce dernier stipule que ce bâtiment peut être « *maintenu, transformé ou démoli et reconstruit* » ce qui est tout à fait compatible avec une réhabilitation, si elle était opportune.

A ce stade, la Municipalité privilégie toutefois l'option de démolir et reconstruire le bâtiment. Elle permettrait notamment d'optimiser l'utilisation de la surface, d'exploiter le sous-sol, de redéfinir les niveaux des planchers et la distribution des locaux, d'améliorer efficacement l'isolation thermique et d'assurer l'accès aux personnes à mobilité réduite.

Radiation de la servitude du 30 novembre 1932 (point 12 de l'opposition)

Résumé des motifs

- h. L'association Pully patrimoine s'oppose à la radiation de la servitude d'interdiction de bâtir, d'aménager une place de fête ou de jeux et d'installer un débit de boissons alcooliques ou un commerce permanent quelconque au bénéfice de l'Etat de Vaud et préconise à la place une « *modification circonspecte de la servitude et/ou une définition claire dans le PA d'un périmètre non constructible* ».

Réponse de la Municipalité

- h. Au contraire du PA qui suit la procédure d'approbation légale définie dans la LATC, la servitude mentionnée par l'opposante relève du droit privé. Du point de vue juridique, elle ne peut donc pas faire l'objet d'une opposition. Sa radiation pourrait se réaliser en tout temps en cas d'accord des propriétaires concernés, à savoir, dans le cas présent, la Ville de Pully et le Canton.

Au-delà des considérations purement juridiques, on peut également relever que cette servitude est déjà obsolète aujourd'hui, puisque le bâtiment qui abrite les vestiges romains ne la respecte pas. Sa radiation est, par ailleurs, une condition préalable indispensable à la mise en vigueur du PA. De ce fait, et dans la mesure où ce dernier fixera les possibilités de bâtir dans ce secteur, la Municipalité ne voit aucune raison valable de maintenir cette servitude.

Considérations citoyennes (point 13 de l'opposition)

Résumé des motifs

- i. L'opposante relève que le PA ouvre la porte à des investissements « colossaux » qu'elle juge hors de proportion avec les objectifs visés. Elle demande à ce que les options à l'origine du PA qui n'est recevable « *ni sur le fond ni dans la forme* », soient repensées fondamentalement.

Réponse de la Municipalité

- i. Le Plan d'affectation définit le cadre légal dans lequel vont pouvoir se réaliser les futurs projets d'architecture. En ce sens, il offre des possibilités de développement, mais ne présume pas encore de l'ampleur ou des coûts de mise en œuvre des projets eux-mêmes, lesquels peuvent se réaliser partiellement ou par étapes.

La question de savoir si les investissements futurs sont proportionnés ou non avec les objectifs paraît donc peu pertinente à ce stade et ne saurait justifier de repenser fondamentalement les options à l'origine du PA. Elle sera traitée et débattue dans le cadre des procédures de permis de construire, au stade de l'enquête publique et lors de la demande de crédit d'ouvrage au Conseil communal.

La Municipalité considère toutefois ce projet comme prioritaire et estime que la Ville peut l'assumer dans le volume global des investissements à venir, d'autant plus que les travaux seront échelonnés sur plusieurs années.

S'agissant enfin de la recevabilité du PA « sur le fond et sur la forme », la Municipalité renvoie aux réponses déjà formulées sous lettres e et f.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition de l'Association Pully Patrimoine.

4.3.4. Opposition de Me Favre au nom de Mesdames Jacqueline Reigner et Célia Overnay, copropriétaires de la parcelle N° 139, av. Samson Reymondin 15

Dispositions de l'aire des constructions nouvelles (point 1 de l'opposition)

Résumé des motifs

- a. Les opposantes jugent que les dispositions de l'aire des constructions nouvelles ne sont pas assez restrictives, s'agissant en particulier de l'implantation au sol, des dimensions ainsi que des surfaces à bâtir, et conduiraient à la construction d'un bâtiment massif et disproportionné en regard des impératifs de protection et de valorisation du site (ISOS, bâtiments et vestiges recensés et/ou classés, Masterplan pour l'aménagement du centre, arbres protégés). Elles demandent que la densification prévue par le plan dans l'aire des constructions nouvelles soit purement et simplement abandonnée et que les interventions prévues se limitent au périmètre et aux dimensions de la Villa romaine actuelle sans possibilité d'abattre les arbres.
- b. Les opposantes relèvent également que les dispositions de l'article 18 définissant la destination de l'aire est trop vague et ouvrirait la porte à des activités incompatibles avec la beauté des lieux et le voisinage. A ce titre, elles demandent que :
- la possibilité d'accueillir d'autres activités en lien avec l'affectation muséale soit supprimée ;
 - l'opportunité d'autoriser des installations provisoires et saisonnières réversibles et en nombre restreint dans les espaces non construits soit retirée ;
 - les aménagements autorisés (hauteurs des murs et murets, éclairage, jeux d'extérieurs et d'eau) soient mieux réglementés ;
 - le degré de sensibilité au bruit soit relevé du degré III au degré II.

Elles considèrent enfin que la formulation de l'article 26 du règlement concernant les dérogations est trop floue et donnerait « *tout pouvoir à l'autorité pour s'écarter des règles qu'elle a elle-même (insuffisamment) fixées* ».

Réponse de la Municipalité

- a. La Municipalité est convaincue que les modifications apportées au PA et son règlement dans l'aire des constructions nouvelles après l'enquête publique, à savoir : la délimitation d'un périmètre constructible restreint, l'introduction d'une côte d'altitude maximale et la réduction des droits à bâtir de 2'000 m² à 1'200 m², offrent déjà une réponse suffisante aux craintes des opposantes. Ces dispositions réglementaires nouvelles garantiront la réalisation d'un bâtiment compact et bien intégré dans son contexte, tout à fait compatible avec les objectifs de préservation et de valorisation du site.

L'interdiction de toute possibilité d'extension autour de la Villa romaine paraît ainsi largement disproportionnée. Elle remettrait en cause l'ensemble du projet et empêcherait la bonne conservation des vestiges romains ainsi que leur mise en valeur.

- b. La Municipalité juge ces inquiétudes largement infondées. En effet, il n'a jamais été dans ses intentions d'accueillir des événements de grande envergure comme un Luna Park ou un cinéma open air sur le site du Prieuré, qui s'y prêteraient d'ailleurs très mal. Elle répond comme suit aux demandes formulées par les opposantes :

- Dans les faits, la disposition réglementaire que contestent les opposantes a uniquement pour but de permettre l'aménagement d'autres locaux en lien avec l'activité de la Villa romaine. Aussi, la Municipalité juge que l'article 18, dans sa formulation actuelle, est suffisamment contraignant pour éviter que des activités non compatibles avec le site et sa destination première ne s'y implantent.
 - La possibilité offerte par le PA d'autoriser des installations provisoires et saisonnières réversibles et en nombre restreint dans les espaces non construits de l'aire des constructions nouvelles avait pour but de rendre le site du Prieuré plus vivant par exemple pendant la période estivale. Ne s'agissant pas d'un élément indispensable du PA, la Municipalité a toutefois décidé de supprimer cette disposition du règlement pour éviter toute mauvaise interprétation et ainsi rassurer les opposantes.
 - Le PA n'a pas pour vocation de réglementer des aspects aussi précis que l'éclairage ou le type de jeux d'eau autorisés. Il exige en revanche que des plans détaillés des aménagements extérieurs, décrivant notamment les éléments évoqués par les opposantes, soient fournis lors du dépôt de permis de construire. C'est donc lors de cette prochaine étape que les opposantes pourront faire part de leurs éventuelles remarques à ce sujet.
 - Actuellement, l'ensemble du bourg de Pully y compris le site du Prieuré et ses abords se trouvent en degré de sensibilité au bruit III. Le PA ne fait que maintenir ce dernier au niveau existant. La Municipalité trouve incohérent et inutile de modifier le degré de sensibilité au bruit sur cette portion de territoire, d'autant plus que celui-ci a été admis par les services cantonaux compétents.
- c. Le règlement du PA renvoie aux dispositions légales cantonales. Contrairement à ce qu'affirment les opposantes, celles-ci fixent de manière claire les limites dans lesquelles la Municipalité peut octroyer des dérogations. En l'occurrence, les articles 85 et 85 a de la LATC stipulent que *« des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers »*. En outre, *« la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire »*.

Radiation de la servitude du 30 novembre 1932 (point 2 de l'opposition)

Résumé des motifs

- c. Les opposantes jugent que le maintien de la servitude d'interdiction de bâtir, d'aménager une place de fête ou de jeux et d'installer un débit de boissons alcooliques ou un commerce permanent quelconque au bénéfice de l'Etat de Vaud est indispensable pour préserver ce secteur du centre-ville.

Réponse de la Municipalité

- d. Au contraire du PA qui suit la procédure d'approbation légale définie dans la LATC, la servitude mentionnée par l'opposante relève du droit privé. Du point de vue juridique, elle ne peut donc pas faire l'objet d'une opposition. Sa radiation pourrait se réaliser en tout temps en cas d'accord des propriétaires concernés, à savoir, dans le cas présent, la Ville de Pully et le Canton.

Au-delà des considérations purement juridiques, on peut également relever que cette servitude est déjà obsolète aujourd'hui, puisque le bâtiment qui abrite les vestiges romains ne la respecte pas. Sa radiation est par ailleurs une condition préalable indispensable à la mise en vigueur du PA. De ce fait, et dans la mesure où ce dernier fixera les possibilités de bâtir dans ce secteur, la Municipalité ne voit aucune raison valable de maintenir cette servitude.

Suppression des places de stationnement (point 3 de l'opposition)

Résumé des motifs

- e. Les opposantes considèrent que les places de stationnement situées dans le périmètre du PA sont indispensables aux activités économiques et commerciales de l'av. Samson Reymondin et contestent leur suppression.

Réponse de la Municipalité

- e. En l'état, le PA autorise le maintien des places de parc existantes. La réduction effective de l'offre en stationnement dépendra ainsi du projet définitif du futur bâtiment abritant la Villa romaine. Cela étant, la Municipalité est pleinement consciente de l'utilité de ce parking pour les commerces du centre-ville. Elle veillera ainsi à maintenir un nombre raisonnable de places à cet usage.

Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, la Municipalité propose au Conseil communal de lever l'opposition de Mesdames Jacqueline Reigner et Célia Overnay.

5. Développement durable

L'objet de ce préavis a été évalué sur la base des critères de Boussole 21. Cet outil d'évaluation, développé par le canton de Vaud, permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

5.1. Dimension économique

Le principal objectif de la requalification du site du Prieuré est la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine. Il renforcera ainsi l'identité du centre de la Ville de Pully et contribuera à son rayonnement régional.

La création d'un Hôtel de Ville permettra d'optimiser l'accueil de la population, d'offrir un service de qualité, d'améliorer l'organisation interne des services et de revaloriser les bâtiments, tout en réduisant les charges de fonctionnement et d'exploitation. L'intensification de l'usage des bâtiments du Prieuré permettra aussi de mieux exploiter les surfaces à disposition, évitant de surcroît d'en louer ou d'en construire d'autres ailleurs.

La fréquentation journalière du Prieuré par les employés de l'Administration et toutes les personnes qui s'y rendront générera une opportunité économique importante pour les commerces de proximité tout au long de l'année.

Le PA offrira également le cadre légal indispensable à la pérennisation et au développement des activités muséales sur le long terme.

5.2. Dimension environnementale

Le PA vise une utilisation rationnelle du sol en limitant les possibilités de bâtir au strict nécessaire en les concentrant sur les espaces déjà construits. La majeure partie du site est affectée en zone inconstructible. Le maintien et le renforcement des qualités paysagères sont assurés.

Le site est bien connecté aux transports publics et n'engendre pas de trafic supplémentaire par rapport à la situation actuelle. Le projet prévoit de nouvelles liaisons de mobilité douce qui rendront le site plus perméable.

5.3. Dimension sociale

Le PA doit permettre la mise en œuvre d'un projet ambitieux de valorisation du patrimoine et d'amélioration du service à la population.

Le programme de l'Hôtel de ville a pour objectif de créer un lieu représentatif, de rassembler les services administratifs et de mettre à disposition de sa population un lieu d'accueil et d'information, centralisé et facilement accessible, également aux personnes à mobilité réduite.

Les futures activités de la Villa romaine sont également un enjeu culturel très pertinent pour l'animation du centre-ville et de la vie locale.

6. Communication

Le PA a fait l'objet d'une séance de présentation publique avant sa mise à l'enquête. Il ne nécessite pas d'actions particulières de communication supplémentaires.

7. Programme de législation

L'adoption du PA et sa mise en œuvre s'inscrivent dans le cadre du programme de législation 2016-2021 de la Municipalité dans les thèmes suivants :

Centre de Pully – Cœur de Ville :

- Développer la convivialité des espaces publics ;
- Favoriser l'animation du Centre par la réalisation de bâtiments de qualité.

Entretien et rénovation du patrimoine :

- Disposer d'infrastructures et de bâtiments répondant aux exigences actuelles ;
- Finaliser et mettre en œuvre le projet de sécurisation des bâtiments communaux.

Service à la population – Efficience de l'Administration :

- Faciliter les démarches administratives pour la population ;
- Disposer de locaux et d'outils de gestion adaptés.

Vie sociale et culturelle :

- Favoriser la vie associative et la cohésion sociale ;
- Proposer une offre culturelle de qualité.

8. Conclusions

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

Le Conseil communal de Pully,

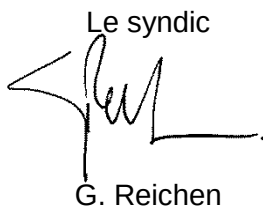
vu le préavis municipal N° 14-2020 du 9 septembre 2020,
vu le rapport de la Commission permanente d'urbanisme,

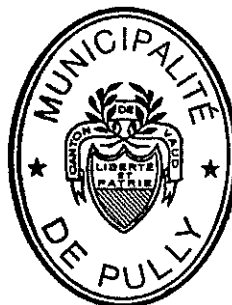
décide

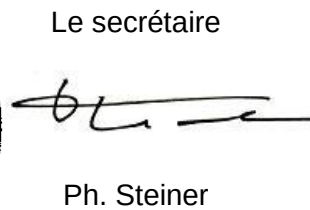
1. d'adopter le projet de plan d'affectation « Prieuré - Villa romaine » et son règlement ;
2. de faire siennes les déterminations de la Municipalité relatives aux oppositions maintenues au plan d'affectation « Prieuré – Villa romaine » et son règlement.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 9 septembre 2020.

Au nom de la Municipalité

Le syndic

G. Reichen



Le secrétaire

Ph. Steiner

Annexe(s) :

- Annexes A : Plan réduit (A1) et règlement (A2)
- Annexes B : Oppositions (B1 à B4)