

Villa romaine de Pully

Demande de crédit d'étude pour les travaux d'assainissement, le maintien des activités muséales et l'intégration de la Cave communale

Constitution d'une fondation de recherche de fonds

Crédit demandé CHF 1'258'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles,
M. G. Reichen, syndic
- Direction de l'urbanisme et de l'environnement,
M. N. Leuba, Conseiller municipal
- Direction des domaines, gérances et sports,
Mme L. Masméjan, Conseillère municipale

TABLE DES MATIÈRES

1. Objet du préavis	3
2. Contexte.....	4
2.1. Le site archéologique de la Villa romaine du Prieuré	4
2.2. Expositions et médiation	4
2.3. La Cave communale	5
3. Aspects juridiques	5
4. Assainissement des vestiges et activités culturelles : faisabilité et hypothèses.....	6
4.1. Assainissement des vestiges	6
4.2. Maintien des activités muséales.....	7
4.3. Intégration de la Cave communale.....	7
5. Hypothèses de protection des vestiges et de valorisation du patrimoine pullièran	8
6. Principales orientations de l'avant-projet	10
6.1. La mise en valeur des vestiges	10
6.2. La présentation des collections des Musées de Pully.....	10
6.3. L'espace « dégustation et vente » de la Cave communale.....	11
7. Structure d'accompagnement du projet	11
8. Avant-projet architectural.....	12
9. Coûts estimatifs.....	13
10. Crédit d'étude	13
11. Calendrier prévisionnel.....	14
12. Plan des investissements 2019 – 2023.....	15
13. Développement durable.....	15
13.1. Dimension économique.....	15
13.2. Dimension environnementale	15
13.3. Dimension sociale	15
14. Communication	16
15. Programme de législature.....	16
16. Conclusions.....	17

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

1. Objet du préavis

Les vestiges de la Villa romaine du Prieuré à Pully ont été découverts en 1971 et ont fait l'objet en 1975 d'une décision du Conseil communal visant à les préserver et à les rendre accessibles au public. Un abri-musée a alors été construit pour permettre au public d'avoir accès à ce patrimoine exceptionnel dès 1981. Les expositions temporaires et les activités de médiation scientifique se sont développées dès 2014. Depuis 6 ans, la fréquentation est en hausse constante, confirmant la pertinence du projet, ceci malgré des locaux mal adaptés à l'accueil des publics et au déroulement des activités.

D'importants problèmes de conservation des vestiges, en particulier des fresques ornant l'habitation romaine, ont été signalés dès 2010 par la direction des musées de Pully et l'Archéologie cantonale. Des infiltrations d'eau, une chaleur et une humidité excessives, des moisissures, etc. occasionnent des dégâts importants. Les obligations légales auxquelles la Ville de Pully doit se conformer ne sont plus respectées.

Suite à ces constats en lien avec la conservation des vestiges, la Municipalité a décidé d'intégrer le site de la Villa romaine aux démarches en cours pour la rénovation du bâtiment historique du Prieuré et la création d'un Hôtel de ville, l'objectif étant d'avoir une vision globale et coordonnée des interventions à prévoir dans le secteur du Prieuré.

C'est dans ce cadre que le préavis N° 22-2014 a été présenté au Conseil communal, pour procéder d'une part à l'élaboration d'un plan de quartier et à d'autre part à l'organisation d'un concours de projets d'architecture pour la création d'un Hôtel de ville, l'assainissement et l'extension de la Villa romaine et la requalification des espaces publics.

Suite au préavis N° 22-2014, un concours d'architecture a été lancé en 2017, remporté par les bureaux Garcés - de Seta - Bonet Architectes à Barcelone et FAZ Architectes à Genève.

L'intégration au projet d'assainissement de la Villa romaine, de la Cave communale et de son espace de dégustation et vente, a ensuite été choisie pour renforcer l'attractivité et la convivialité du centre de Pully, tout en optimisant la gestion d'espaces à vocation multifonctionnelle.

Le préavis N° 12-2018 a permis d'obtenir 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 nécessaire de la Villa romaine et pour la localisation des activités culturelles, il a permis d'affiner le concept muséographique et d'analyser le potentiel d'augmentation de la fréquentation par le public tout en maintenant les activités actuelles (présentation des vestiges, présentation d'une partie de la collection archéologique, exposition temporaire thématique, activités de médiation scientifique, accueil des publics).

Grâce à une consultation large auprès de différents experts, et avec l'appui d'un comité scientifique, trois hypothèses ont été élaborées. Sur la base de critères portant sur une adéquation coûts-bénéfices, le respect des dispositions légales et la capacité de lever des fonds pour compléter les apports communaux, l'une d'entre elles a été retenue.

La présente demande de crédit d'étude doit permettre de développer l'hypothèse retenue en vue de l'obtention d'un crédit de construction à fin 2022 – début 2023.

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal

- l'octroi d'un crédit d'étude de **CHF 1'208'000.00 TTC** pour développer l'hypothèse retenue, en vue de l'obtention d'un crédit de construction ;
- l'autorisation de constituer une fondation dotée d'un capital de départ de **CHF 50'000.00 TTC** afin de mener une recherche de fonds complémentaire.

2. Contexte

2.1. Le site archéologique de la Villa romaine du Prieuré

La Villa romaine du Prieuré est un vaste palais d'époque romaine situé sur la colline du Prieuré, à seulement 5 km du « vicus » (l'équivalent d'un bourg) de Lousonna, l'antique Lausanne, et à proximité de la grande voie commerciale terrestre reliant l'Italie à la Gaule par le col du Grand-Saint-Bernard, mais aussi de la voie lacustre permettant, par le Rhône, de gagner la Méditerranée. Unique en Suisse, cette construction était constituée de thermes, de jardins et de pièces ouvertes. Elle est considérée comme un site majeur pour l'étude de la période romaine dans notre pays.

Si des nécropoles néolithiques sont connues sur le territoire pullièran avec les célèbres exemples de Chamblandes et Pierraz Portay, la Villa romaine constitue le premier site d'habitat connu de l'histoire de la Ville. Sa présence a joué un rôle fondamental dans l'implantation du bourg médiéval et le développement de ses activités.

Les périodes burgonde, mérovingienne, bernoise puis contemporaine se sont succédé au même emplacement, alors que la réutilisation du site en nécropole puis l'évolution d'une sépulture en lieu de culte vers le 5^e siècle sont à l'origine de la vocation religieuse de la colline du Prieuré.

Située sous le cœur du vieux bourg construit en partie avec des matériaux de la Villa romaine, celle-ci est donc un élément constitutif essentiel de la Ville de Pully et de son histoire.

Les collections archéologiques et historiques constituées depuis le 19^e siècle témoignent également du long passé de la ville et de son rayonnement. Elles témoignent de la vie de tous les jours et des activités commerciales de l'époque romaine à la période contemporaine, de la vie politique et militaire, ou de la vigne et du vin devenu un art de vivre à Pully.

2.2. Expositions et médiation

Cinq expositions temporaires, enrichies d'un programme d'activités destiné au public adulte et aux enfants, ont été présentées depuis 2014. La fréquentation est en hausse constante : de 500 visiteurs, elle a passé à 7'500 aujourd'hui (moyenne annuelle), malgré des conditions d'accueil sommaires, qui ne respectent pas certaines normes prévues pour les bâtiments publics (accessibilité handicapés, absence de WC, etc.)

Les activités ont lieu principalement au milieu des vestiges, ainsi que pour une partie, dans un local situé de l'autre côté de la route, à l'Av. du Prieuré 4. Cette solution oblige les visiteurs à traverser une route passante, avec le risque, surtout pour les classes, d'être confrontés aux dangers de la circulation.

2.3. La Cave communale

La Ville de Pully possède 3.5 hectares de vignes et cultive 4 hectares en appellation d'origine contrôlée Lavaux. Plusieurs distinctions ont été décernées aux vins de la Cave de Pully, ces dernières années, confirmant ainsi le savoir-faire des vigneron communaux dans la culture de la vigne et l'élevage d'un vin de belle qualité, dans le respect des traditions vinicoles. En 2019, le vigneron et chef d'exploitation s'est vu décerner une médaille de bronze à la Fête des vigneron.

Sur le plan commercial, la Cave de Pully commercialise environ 85 % de sa production auprès des commerçants (revendeurs et restaurateurs), des organisateurs de manifestations et de la population. Seuls 15% environ des vins sont produits à des fins d'usage par les autorités communales (manifestations et réceptions officielles), ainsi que pour des dons aux sociétés locales, notamment. Les vins sont vendus au local de dégustation, au guichet de la DDGS et sur le site internet de la Cave de Pully (www.cave.pully.ch).

En 2017, le local de production, situé dans le bâtiment historique du Prieuré, a été déplacé dans l'ancien abri militaire STPA de Rochettaz. Les travaux ont alors été financés par l'octroi d'un crédit d'ouvrage présenté au Conseil communal (préavis N° 01-2015).

Les travaux précités ont permis de regrouper les locaux de production et stockage de matériel sur le site de Rochettaz. Le préavis prévoyait également le déplacement du local de dégustation à l'Av. du Prieuré 4, dans les locaux occupés provisoirement par l'Archéolab. Cette partie des travaux n'a pas encore été effectuée.

3. Aspects juridiques

En vertu de ses obligations légales en matière de sauvegarde du patrimoine, la Ville de Pully est tenue d'entreprendre les travaux nécessaires pour assainir les vestiges qui se dégradent et remédier aux défauts du bâtiment.

En effet, le site de la Villa romaine du Prieuré est :

- classé monument historique par l'Etat de Vaud en note 1 au sens de la Loi sur la protection de la nature, des monuments et sites (LPNMS). Il s'agit du seul objet avec cette note à Pully (Arrêté de classement du 25 octobre 1972).
- classé A à l'Inventaire fédéral des biens culturels d'importance nationale, protection maximale pour un tel monument. Il est donc placé sous la protection de la Confédération.
- soumis à un contrat de servitude entre la Commune de Pully et la Confédération (Formule d'engagement et contrat de servitude du 29 avril 1982 / voir document en annexe).

L'Archéologie cantonale a rendu attentive la Municipalité aux obligations de la Ville de Pully dans deux courriers (12 mai 2011, 13 septembre 2018), concluant que *l'entretien du monument historique classé incombe à son propriétaire, la Commune de Pully*, selon la Loi sur la Protection de la Nature, des Monument et des Sites (art. 29 à 32) et son règlement d'application, du 23 mars 1989 (en particulier art. 33 relatif à l'entretien)

Dans son courrier du 26 septembre 2018, l'Office fédéral de la Culture s'est également inquiétée des risques de dégradation des vestiges, en rappelant que *la Confédération avait octroyé en 1982 une aide financière conséquente, visant à garantir la restauration et la conservation à long terme de ces vestiges et que cette mise sous protection fédérale s'accompagne de l'obligation pour les propriétaires d'assurer la meilleure conservation possible au bien et à ses alentours.*

Si la Ville de Pully est, pour les raisons mentionnées ci-dessus, légalement en charge de la préservation et de la mise en valeur des vestiges, y compris les fresques, elle peut prétendre à des subsides fédéraux par le biais de la convention-programme entre la Confédération et le Canton de Vaud.

La Confédération, la Ville de Pully, et le Canton de Vaud se sont d'ailleurs impliqués financièrement depuis les années 80 pour assurer la préservation du bien culturel, notamment pour la mise en valeur des vestiges lors de la construction de l'abri musée (participation du Canton de Vaud à hauteur de 30% des coûts, selon l'exposé des motifs et projet de décret, septembre 1975 et décret du Grand Conseil du 9 septembre 2015).

On peut encore relever que le Canton de Vaud est propriétaire des objets archéologiques mobiliers trouvés sur le territoire de la Ville de Pully et qu'il en assume l'entier des coûts de conservation et de conditionnement. Si, pour le moment, les fresques sont considérées comme un vestige immobilier à charge de la Ville, des discussions sont engagées entre la Ville et le Canton afin que ce dernier inscrive les fresques à l'inventaire cantonal et les considère comme biens mobiliers. Si le Canton devient propriétaire des fresques, il pourra ainsi assumer une partie des coûts en lien avec leur conservation et leur restauration.

Les exigences posées par ce dernier à ce stade de la négociation sont la garantie du respect des normes tel qu'inscrit dans la servitude de 1982.

4. Assainissement des vestiges et activités culturelles : faisabilité et hypothèses

Pour atteindre les deux objectifs définis par le précédent crédit d'études (préavis N° 12-2018), à savoir l'assainissement des vestiges et le maintien des activités culturelles actuelles, plusieurs experts provenant d'horizons professionnels différents ont été associés (géotechniciens, ingénieurs en structure, architectes, archéologues et spécialistes en planification de musées).

L'étude de faisabilité a également pris en compte la proposition de regrouper les activités de dégustation et de vente des vins de la Cave communale, ce qui permettrait d'optimiser l'utilisation des espaces, pensés comme polyvalents.

Les contraintes et enjeux portant sur l'assainissement des vestiges, le maintien de l'offre culturelle actuelle et la possibilité d'intégrer la Cave communale, sont décrits ci-dessous.

4.1. Assainissement des vestiges

Les vestiges de la Villa romaine, posés sur une moraine glaciaire dont une probable présence d'argile rend le sol relativement imperméable et gorgé d'eau, rencontrent d'importants problèmes de conservation, en particulier des fresques, signalés dès 2010 par la Direction des Musées de Pully, puis par plusieurs expertises menées par l'Archéologie cantonale.

Le fait que les expositions permanente et temporaires soient organisées au cœur même des vestiges non ventilés - ce qui implique la présence de plusieurs milliers de visiteurs par année - a également un impact important qui accélère la dégradation des structures antiques.

Une première intervention d'urgence a été menée en 2013. Elle s'est révélée inopérante et a montré la nécessité d'une modification complète de la structure de drainage et de

l'introduction d'un système visant à stabiliser le climat (chaleur et humidité). La suppression des vitrages est également indispensable.

L'étude effectuée par les experts depuis l'obtention du crédit d'études en 2018, a montré que de l'eau - chargée en sels à des quantités supérieures à la normale - s'accumule en dessous des pieds des murs et que le système drainant actuel de la villa construit à la fin des années 1970 est inefficace ; il laisse en effet l'eau remonter par capillarités dans les murs romains, provoquant le développement de salpêtre.

Des travaux doivent donc être entrepris dans les meilleurs délais pour permettre l'installation d'un système de réseau drainant au pied des vestiges, évacuant l'eau par pompage dans le réseau communal.

Les ingénieurs ont dès lors examiné deux solutions constructives, dont une seule permet un assainissement complet et garanti à long terme.

Elle consiste à creuser une fouille d'une profondeur à 6 à 7 mètres au milieu des vestiges romains de moindre intérêt, à démolir le mur en béton érigé en 1982 ceinturant la structure romaine, à réaliser une tranchée drainante, puis à construire un nouveau mur en béton distancé du mur romain d'environ 1 mètre pour assurer la surveillance de l'ouvrage et pour recevoir les locaux techniques du projet. La démolition et la reconstruction de la dalle supérieure adaptée à la nouvelle construction doivent aussi être prévues.

La solution écartée aurait consisté à garder une partie du bâtiment actuelle et de sa structure, en la renforçant. Techniquement, elle est difficile, voire impossible à mettre en œuvre et ne garantit pas la préservation des vestiges, tout en étant très coûteuse.

En tout état de cause, la situation actuelle ne peut pas perdurer, les vestiges se dégradant continuellement. Des travaux d'assainissement sont donc impératifs à court terme pour répondre aux exigences légales en vigueur.

4.2. Maintien des activités muséales

Les experts ont examiné les différentes hypothèses d'assainissement susceptibles de répondre aux exigences légales ; dans ce cadre, ils ont eu connaissance de l'amendement accepté dans le préavis N° 12-2018 de maintenir les activités actuelles, soit une exposition temporaire annuelle ainsi qu'un programme d'activités destiné aux enfants, aux scolaires et aux adultes, dont le succès croissant depuis plus de 6 ans montre la pertinence.

Une seule hypothèse permet d'y répondre, les deux autres impliquant soit une réduction importante des activités, avec une situation en termes de fréquentation antérieure à 2014 (environ 500 visiteurs par année), soit l'abandon de toute activité destinée au public.

4.3. Intégration de la Cave communale

L'intégration au projet culturel de la Cave communale et de son espace dégustation et vente renforce l'intérêt de la solution proposée ; celle-ci permet en effet une optimisation de la gestion (mixité des activités et mutualisation des coûts), tout en offrant des espaces polyvalents attractifs, accessibles au public. Cette combinaison d'activités va dans le sens d'un renforcement de l'animation du centre de Pully. Cela permettrait également de disposer à nouveau des locaux situés à l'Av. du Prieuré 4, abritant autrefois une galerie d'art. Cette affectation pourrait ainsi être reproposée aux artistes locaux, même si d'autres destinations sont également possibles.

5. Hypothèses de protection des vestiges et de valorisation du patrimoine pullièran

Cinq hypothèses ont été étudiées par les experts, dont deux ont été immédiatement écartées car elles ne permettent pas de garantir la pérennité des vestiges dans des conditions légalement acceptables. Les deux hypothèses écartées sont l'ensablement et la mise à l'air libre des vestiges.

Les trois hypothèses restantes ont fait l'objet d'une analyse plus détaillée prenant en compte différents critères : respect des dispositions légales, respect des décisions du Conseil communal en 2018 visant à maintenir les activités actuelles, accessibilité des vestiges pour le public, impact sur la fréquentation, capacité de lever des fonds pour compléter les apports communaux.

La solution retenue permet d'assurer l'assainissement des vestiges, de maintenir les activités actuelles tout en stimulant l'animation au cœur de Pully grâce à la mise à disposition d'espaces polyvalents et à l'intégration de la Cave communale. Les deux autres hypothèses impliquent la fermeture du musée dans sa forme actuelle, car elles ne permettent plus de développer d'expositions et d'accueillir le public.

	Hypothèse 1 Solution retenue	Hypothèse 2	Hypothèse 3
Description	<p>Nouveau bâtiment climatisé pour la protection et l'exposition des vestiges et des collections archéologiques, l'accueil des publics et des expositions temporaires.</p> <p>Intégration de l'espace « dégustation et vente » de la Cave communale à la zone d'accueil des publics.</p> <p>Mise à disposition du public d'espaces polyvalents.</p> <p>Locaux situés à l'Av. du Prieuré 4 à nouveau disponibles</p>	<p>Nouveau bâtiment climatisé pour la protection et l'exposition des vestiges et des collections archéologiques.</p> <p>Déplacement de l'espace dégustation et vente de la Cave communale à Prieuré 4.</p>	<p>Nouveau bâtiment climatisé pour la protection des vestiges archéologiques sans accès public.</p>
Cadre légal	<p>Respect des demandes de la Confédération en matière de préservation des vestiges et de valorisation auprès du public, grâce au nouveau bâtiment répondant aux normes climatiques pour la conservation préventive et offrant des espaces d'accueil supplémentaires.</p>	<p>Respect des demandes minimales de la Confédération en matière de préservation des vestiges, grâce au nouveau bâtiment répondant aux normes climatiques pour la conservation préventive.</p>	<p>Respect des demandes minimales de la Confédération en matière de préservation des vestiges, grâce au nouveau bâtiment répondant aux normes climatiques pour la conservation préventive.</p>

Coût total	Total CHF 11'580'000.00 ¹⁾ Assainissement et conservation des vestiges CHF 5'303'000.00 Construction espace « activités » CHF 5'377'000.00 Scénographie et mobilier CHF 900'000.00	Total CHF 8'539'000.00¹⁾ Assainissement et conservation des vestiges CHF 5'303'000.00 Construction espace « activités » CHF 2'636'000.00 Scénographie et mobilier CHF 600'000.00	Total CHF 5'537'000.00¹⁾ Assainissement et conservation des vestiges CHF 5'537'000.00 Construction espace « activités » CHF 0.00 Scénographie et mobilier CHF 0.00
	¹⁾ Ces montants intègrent : <ul style="list-style-type: none"> · le crédit d'étude 03 – 2012 (CHF 70'000.00 / Villa romaine - Problèmes de conservation des vestiges, travaux d'investigations -Ouverture d'un compte de crédit d'études pour les dépenses d'investissement du patrimoine administratif) · la part du crédit d'étude du préavis 12-2018 consacrée à la Villa romaine (CHF 320'000.00) · les montants d'étude demandés par le présent préavis 13-2020 		
Charges fonctionnement (à comparer à la situation actuelle du fonctionnement de la Villa romaine - Archéolab)	Budget RH : + 1EPT + 40% auxiliaires Budget fonctionnement : ~ + 40% (**)	Budget RH : EPT identique à la situation actuelle -30% auxiliaires Budget fonctionnement : ~ - 40%	Budget RH : aucune charge fixe Budget fonctionnement : ~ - 40%
Activités	Maintien des activités actuelles : une exposition temporaire par an et des activités tout public Présentation permanente de la collection archéologique	Suppression des activités actuelles Présentation permanente de la collection archéologique	Suppression des activités actuelles Aucune présentation possible de la collection archéologique
Fréquentation	Musée et activités : Env. 15 - 21'000 visiteurs/an Espace de dégustation et vente : Fréquentation hebdomadaire régulière durant la soirée Location et prêt : Mise à disposition des espaces de convivialité pour des activités locales (**) Une large partie des charges de fonctionnement suppl. pourra être compensée par de nouvelles recettes (fréquentation en hausse)	Env. 500 personnes par an (idem à situation 2010 avant mise en place des activités)	Aucune
Recherche de fonds/recettes	Potentiel élevé	Potentiel faible	Aucun potentiel

6. Principales orientations de l'avant-projet

6.1. La mise en valeur des vestiges

La construction d'un nouveau bâtiment adapté à la protection et à l'exposition des vestiges, ainsi qu'aux collections archéologiques et historiques, permettra de maintenir les activités actuelles (expositions permanente et temporaires ; médiation scientifique) en proposant une vision plus large de l'histoire de Pully et en offrant un accueil des publics mieux adapté.

Les fresques murales antiques uniques en Suisse, d'une hauteur de 4.5 mètres de hauteur et longue de plus de 15 mètres, seront restaurées pour en assurer la préservation, mais également pour en permettre une meilleure mise en valeur. Aujourd'hui, les vestiges ont subi d'importants dégâts (infiltrations d'eau, chaleur et humidité excessives, moisissures etc.) qui empêche d'en saisir l'importance pour le patrimoine archéologique suisse et européen.

S'appuyant sur les vestiges, une muséographie attractive (maquette, « mapping » vidéo, réalité augmentée par exemple) permettra d'offrir une expérience immersive et interactive aux visiteurs, leur donnant la possibilité d'explorer l'histoire de Pully, de créer un lien avec le monde antique, et d'ainsi mieux comprendre l'importance et la richesse de la découverte faite dans les années 70.

Les activités proposées ne changeront pas fondamentalement mais profiteront d'espaces mieux adaptés et plus flexibles, en permettant de répondre encore mieux à l'intérêt des visiteurs. Le socle du public de la Villa romaine du Prieuré, à savoir les familles, leurs enfants et les classes, sera renforcé et diversifié, s'enrichissant de touristes et de visiteurs adultes.

Les mesures « Culture Inclusive », qui favorisent la venue de personnes touchées par le handicap, seront améliorées à tous les niveaux (architecture, accueil, animations).

La présence de l'espace dégustation et vente de la Cave communale offrira sans conteste l'opportunité d'un tel élargissement, de même qu'elle stimulera l'animation du centre de Pully.

Grâce à la nouvelle répartition des espaces et de leurs fonctions, une présentation permanente des vestiges pourra s'accompagner, parallèlement, d'expositions temporaires thématiques, sans que les secondes n'empiètent sur la première. Les vestiges seront donc rendus plus lisibles; les expositions, elles, pourront plus facilement s'affranchir des contraintes architecturales imposées par la présence des vestiges.

L'espace jardin pourra également accueillir des animations, comme des dégustations de mets romains ou des visites dédiées aux jardins antiques, faisant revivre aux visiteurs les plaisirs savourés par ceux qui habitaient Pully il y a 2000 ans.

6.2. La présentation des collections des Musées de Pully

Différents dispositifs didactiques et ludiques, s'adressant notamment au jeune public, permettront de renouveler la mission pédagogique de la Villa romaine, en intégrant une dimension chronologique plus large que la période romaine et en valorisant ainsi l'ensemble du patrimoine pulliéran.

Les espaces permettront de raconter la petite et la grande histoire de Pully. On y apprendra le quotidien en Helvétie, les origines de la viticulture locale ou encore l'évolution de Pully du Néolithique à aujourd'hui.

Ce parcours s'appuiera sur les collections et les archives des Musées de Pully, dont une grande partie n'a encore jamais pu être montrée. Un acte de vente de 1331 où figure l'une des premières mentions écrites de la ville de « Pullie », un plan cadastral de 1689, qui dessine la ville dans sa forme précoce, ou une collection de lames variées du 18^e siècle illustrant des faits militaires majeurs, sont quelques-uns des objets soigneusement conservés dans les réserves. Plus insolite, la série de couvre-chefs – des bicornes aux képis du Général Guisan en passant par le chapeau de Ramuz, pourrait être mis en valeur pour la première fois.

L'intégration dans le projet muséal de l'espace dégustation et vente de la Cave communale est une opportunité de créer un lien entre passé et présent et de mettre à l'honneur la culture viticole dont l'essor date de l'époque médiévale au moins.

Cette vocation se reflète dans une collection spécifique, constituée non seulement des vestiges médiévaux du pressoir du Prieuré, mais également de pièces uniques telles qu'une enseigne « Au vin de Pully » datée de 1763 ou un ouvrage de 1798 sur « l'art du vigneron ». Une série de gravures sur le travail de la vigne, et, pour le 20^e siècle, les machines, outils, coiffes et costumes vigneron, ou encore bouteilles de cuvées spéciales, compléteront la présentation d'une pratique viticole séculaire.

Qu'ils soient de nature historique, artistique ou même iconique, ces objets, pour la plupart inaccessibles aujourd'hui, permettent de raconter une histoire de Pully et de son épiscopat, le site du Prieuré, en apportant des indices sur ce qui a contribué à modeler sa forme et son identité depuis la préhistoire jusqu'à nos jours. Cette nouvelle orientation de la collection exposée constitue ainsi un soutien autant qu'un élargissement à l'histoire antique de la Villa romaine, solidement ancrée dans les racines urbaines, sociales et culturelles de Pully.

6.3. L'espace « dégustation et vente » de la Cave communale

Grâce à l'intégration de l'espace « dégustation et vente » de la Cave communale à la zone d'accueil des publics de la Villa romaine, l'attractivité et la convivialité du centre de Pully pour ses habitants et ses visiteurs seront renforcées.

Le riche patrimoine viticole pulliëran sera mieux mis en valeur, grâce à des espaces généreux dont la polyvalence permettra rencontres et animations.

La proximité avec des collections enfin montrées au public dont plusieurs pièces majeures sont liées à l'histoire de la vigne et du vin à Pully est une opportunité de valoriser le travail réalisé par la Ville de Pully et sa Cave communale.

Facilitées par le partage d'espaces communs, des synergies avec le lieu historique et de la Villa romaine seront multiples et riches en opportunités (espaces disponibles pour des activités communales, des événements de sociétés locales, etc.).

7. Structure d'accompagnement du projet

Un comité scientifique sera constitué afin que le projet soit développé dans le respect des normes légales, et en conformité avec les prescriptions en matière de conservation et de présentation de collections archéologiques.

Pour assurer la recherche de fonds qui complétera les financements communaux nécessaires à la mise en place de l'infrastructure et des activités muséales de la Villa romaine (en particulier pour la protection des vestiges, la scénographie et le développement d'une offre oeno-touristique), une fondation de droit privé, au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse sera créée.

La Loterie Romande, ainsi que des fondations privées ont déjà été approchées et ont montré leur intérêt pour contribuer au financement du projet.

De nombreuses fondations œuvrant en faveur du patrimoine suisse seront également contactées. Leurs contributions permettront de développer une scénographie actuelle intégrant des technologies offrant un dialogue innovant avec les visiteurs.

Le label « culture inclusive » délivré au musée permettra d'obtenir des contributions d'autres donateurs sensibles à la question de l'accessibilité aux institutions culturelles par le plus grand nombre.

Les recherches de fonds fructueuses déjà menées par la direction des Musées montrent qu'il existe des possibilités de soutiens financiers complétant les ressources communales.

Le conseil de fondation sera composé de représentants de la Ville de Pully et de personnalités engagées pour le développement de la commune.

8. Avant-projet architectural

A l'instar des grenettes villageoises, la nouvelle construction de la Villa romaine s'installe en prolongation de la place d'Obernai pour accueillir habitants de Pully et visiteurs dans son architecture ouverte et transparente. La toiture paysagée se déploie comme un couvert qui définit un espace intérieur flexible et modulable pour différents usages ; des colonnes rythment les façades largement vitrées.

Les espaces intérieurs permettent une grande flexibilité d'usage : des zones d'accueil polyvalentes, des surfaces d'exposition, des salles pour la médiation scientifique, ainsi qu'un lieu dévolu à la dégustation et à la vente des vins de la Cave communale. Cette polyvalence est assurée par du mobilier pensé pour être facilement déplacé lors de l'organisation d'événements en lien avec la vie du musée et de la commune.

Au rez-de-chaussée, le bâtiment s'ouvre sur la place d'Obernai ainsi que sur une terrasse plus intimiste du côté de la cure. Le long de l'avenue Samson Reymondin, les vitrages permettent de voir les activités intérieures de la Villa romaine.

Au rez-de-jardin, les vestiges romains sont protégés et visitables dans un nouvel environnement au climat contrôlé. Leur mise en valeur s'augmente de la présence d'un jardin thématique. Un accès public à ce jardin clos de murs peut se faire depuis sa limite est, sur le parking, sans devoir passer par le pavillon.

Sur la place d'Obernai, un mur en hémicycle reprend la trace et annonce la présence des vestiges antiques que protège le pavillon en son rez-de-jardin.

La toiture plate est végétalisée et son intégration fera l'objet d'une attention particulière.

Les matériaux sont choisis pour leur simplicité, leur capacité à résister au temps et le dialogue qu'ils entretiennent avec le contexte du bourg.

Par sa volumétrie et son emprise au sol raisonnée, la nouvelle construction s'adapte à l'échelle des constructions avoisinantes sans s'imposer.

Grâce à son ouverture à un large public sur des thématiques actuelles, la Villa romaine s'ancre pleinement dans la vie du bourg pullièran pour en devenir, en résonance avec le Prieuré voisin, l'un des espaces publics majeur.

9. Coûts estimatifs

Le coût du projet lauréat du concours d'architecture en 2017 était estimé à CHF 7'770'000.00 TTC. L'hypothèse 1 présentée est estimée actuellement à CHF 11'580'000.00 TTC.

La différence de coûts s'explique par plusieurs raisons.

Dans le cadre de la procédure du concours d'architecture, tous les projets retenus pour le choix final ont été évalués globalement, sans contact direct avec les architectes, les archéologues et les différents spécialistes impliqués. Ainsi, une majeure partie des coûts liés à l'assainissement du bâtiment, à la prise en charge des travaux en lien avec des vestiges archéologiques classés et menacés n'avait alors pas été prise en compte.

Les travaux d'assainissement du terrain autour du mur avaient été sous-estimés : selon une campagne de sondages réalisée lors de l'étude de l'avant-projet, en 2019, il a été constaté que le mur romain devait être assaini, débarrassé du mur en béton construit en 1980, et qu'un important réseau drainant devait être réalisé en pourtour du mur romain, en creusant largement dans la place d'Obernai. Les problèmes d'eau, de remontée par capillarité dans le mortier romain n'étaient pas connus dans leur ensemble. La dégradation des vestiges était de même complètement ignorée.

Il a été expertisé entre 2018 et 2020 que le bâtiment actuel devait être entièrement démoli : mur extradors, vitrages, sol et dalles ne sont plus en état d'assurer une protection même minimale des vestiges. Initialement, le projet du concours prévoyait de conserver une partie des murs du bâtiment actuel. Or, le projet à ce jour nécessite de démolir entièrement les éléments existants afin de pouvoir procéder à l'assainissement du sol autour du vestige romain.

Les aménagements extérieurs n'étaient pas comptés dans le calcul 2017, comme le jardin.

L'ensemble des charges en lien avec la dépose de la fresque, sa restauration, l'assainissement des murs, la protection des vestiges pendant les travaux, la remise en place de la fresque avaient été sous-estimés, sans expertise du laboratoire cantonal d'Avenches.

Le budget pour la muséographie n'était pas prévu dans le calcul 2017 et aucun équipement pour le musée (meubles, vitrines, éclairages, systèmes de projections etc.) n'était estimé.

10. Crédit d'étude

Basé sur des études techniques et des devis estimatifs établis par les mandataires, le coût des études pour finaliser le projet de la Villa romaine s'élève à CHF 1'208'000.00 TTC.

Selon le code des frais de construction (ci-après CFC), l'estimation des prestations prévues au « CFC 5 - Frais secondaires » est la suivante, valeur fin juillet 2020, TVA au taux de 7.7 % comprise :

CFC	désignation des prestations	Montant (CHF TTC)
5	frais secondaires	
52	Frais de reproduction, maquettes et déplacements	36'000.00
55	Assistance du maître d'ouvrage pour le pilotage du projet et le suivi des mandataires	80'000.00
56	Frais d'analyse du réseau drainant, rapport caméra, relevés piézomètres	20'000.00
56	Communication	50'000.00
58	Défraiement conseil scientifique	3'000.00
58	Provisions et réserves : montant de réserve pour prestations diverses et imprévues (environ 9 %)	100'000.00
59	Honoraires groupement de mandataires : architectes, ingénieur civil et CVSE	524'000.00
59	Honoraires muséographie-scénographie - archéologie	175'000.00
59	Honoraires développement concept "musée - cave"	50'000.00
59	Honoraires pour conservation et protection des vestiges	170'000.00
	<i>a) ingénieur civil</i>	<i>60'000.00</i>
	<i>b) ingénieur hydrogéologue</i>	<i>30'000.00</i>
	<i>c) physicien du bâtiment</i>	<i>30'000.00</i>
	<i>d) expert conservation préventive</i>	<i>50'000.00</i>
	Coût total des prestations TTC	1'208'000.00

11. Calendrier prévisionnel

Sous réserve de la décision du Conseil communal, le projet se déroulera selon le programme suivant :

Tâches	Dates
Poursuite des études et développement du projet	de fin 2020 à mi 2022
Demande crédit d'investissement	fin 2022 / début 2023

12. Plan des investissements 2019 – 2023

Outre les montants relatifs au préavis 12-2018, deux autres montants figurent au plan des investissements 2019-2023.

Le premier concerne un crédit d'étude de CHF 850'000.00 (correspondant au présent préavis) et le second un crédit de réalisation de CHF 6'900'000.00.

13. 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 au sein de l'Unité de développement durable du Département des infrastructures et des ressources humaines (DIRH), permet d'apprécier l'engagement des projets en faveur du développement durable.

Les enjeux du développement durable relatifs à la requalification de la Villa romaine ont été énoncés dans le préavis présenté en séance de Conseil communal du 19 novembre 2014, concernant l'organisation du concours d'architecture. Ce préavis a permis de mettre en évidence les objectifs visés par la Ville de Pully pour la création de l'Hôtel de ville et de l'espace muséal de la Villa romaine.

L'évaluation présentée ci-après se concentre sur les enjeux du projet lauréat du concours, objet de ce préavis. Il s'agit ici d'évaluer les éléments déterminants liés à la mise en œuvre des objectifs fixés dans le cahier des charges du concours.

13.1. Dimension économique

Le projet de requalification de la Villa romaine répond aux enjeux du site et au programme des locaux de manière économe tout en respectant les contraintes historiques du site. Le projet est en adéquation avec les objectifs et les besoins énoncés par la Ville et valorise les potentialités du site.

Si l'hypothèse 1, telle que retenue pour le présent préavis, est plus coûteuse, elle offre cependant un potentiel économique incomparablement plus important que les deux autres hypothèses. D'abord, elle permet une recherche de fonds qui a d'excellentes chances d'aboutir et qui viendra compléter les financements communaux (voir notamment ch. 7 ci-dessus). Ensuite, elle offrira un nouveau potentiel de visiteurs qui augmentera de façon significative la fréquentation (estimation: entre 15 et 21'000 visiteurs contre 7500 actuellement). Les nouvelles installations contribueront à l'animation du centre, en amenant notamment des visiteurs qui consommeront des produits locaux, dont les vins de Pully. Ces installations pourront être également valorisées en les mettant à disposition des sociétés locales ou en les louant des privés.

13.2. Dimension environnementale

Le projet répond aux objectifs du cahier des charges du maître d'ouvrage ; il s'inscrit dans la démarche du label Cité de l'énergie adoptée par la Ville de Pully dont les conditions du standard Bâtiments visent à renforcer les mesures en faveur de l'économie d'énergie, de la valorisation des énergies renouvelables, de l'écologie de la construction, du climat intérieur sain et de la sobriété.

13.3. Dimension sociale

Par son intégration équilibrée et son attitude mesurée, le projet contribue à la protection et à la valorisation du patrimoine. La qualité du cadre de vie et l'identité du site seront améliorées.

L'implantation des activités publiques (espace muséal de la Villa romaine, etc.) proposée par le projet offre des relations avec l'espace public qui favoriseront l'animation du centre et l'appropriation du lieu par ses habitants. Une attention particulière est prévue au caractère inclusif des nouvelles installations qui seront pleinement accessibles au public handicapé.

14. Communication

La communication du projet se fera en collaboration avec le bureau de la communication de la Ville. Des séances d'information à destination du Conseil communal et de la population seront organisées. De plus, la presse sera informée par le biais de dossiers de presse et de conférences.

Le montant destiné à la communication dans le préavis 12-2018 a servi à développer le projet Pully en histoires, dont l'inauguration publique a dû être reportée en raison du Covid. Pully en histoires raconte, par le biais de 10 figures de l'histoire de Pully, la petite et la grande histoire de notre ville. Les personnages seront installés dans les rues du centre, et des balades seront organisées pour découvrir Pully au néolithique, rencontrer la dernière sorcière, imaginer la villa de Paulus, écouter les histoires qui ont habité le bâtiment du Prieuré, ou lire du Ramuz à l'ombre de la Muette.

Lors du deuxième chapitre de Pully en histoire, il est prévu d'aller à la rencontre des Pulliérans pour entendre leurs histoires, les écrire avec eux, récolter des souvenirs, des documents, des photos, et constituer ainsi un pan original et de proximité du patrimoine local, souvent méconnu. Ces petites histoires seront publiées, avec de nombreux documents, et distribuées aux habitants. Elles serviront de contenu, de matériaux pour écrire et fabriquer le futur musée sur l'histoire de Pully. Il est prévu de mener ce projet en collaboration avec l'UNIL.

15. Programme de législation

Le projet de la Villa romaine s'inscrit dans le cadre du programme de législation de la Municipalité 2016-2020.

Thème : Vie sociale et culturelle

Objectifs : favoriser la vie associative et la cohésion sociale
proposer une offre culturelle de qualité

Actions : réaliser un nouveau bâtiment pour la Villa romaine - ArchéoLab afin d'en assurer la pérennité et d'y développer des expositions et des activités de médiation
réaliser un espace de dégustation et de vente des vins de la Commune au centre-ville

16. 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 13-2020 du 9 septembre 2020,
vu le rapport de la Commission désignée à cet effet
vu le préavis de la Commission des finances,

décide

1. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement de CHF 1'208'000.00 destiné à financer les études nécessaires au développement de l'hypothèse 1 pour les travaux d'assainissement, le maintien des activités muséales et l'intégration de la Cave communale, montant à prélever tout ou partie sur les disponibilités de la bourse communale ;
2. d'autoriser la Municipalité à recourir, si nécessaire, à l'emprunt pour le solde à souscrire aux meilleures conditions du marché ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum ;
4. d'autoriser la Municipalité à créer une fondation de droit privé au sens des articles 80 et suivants du Code civil suisse, chargée d'une recherche de fonds destinés à la mise en place de l'infrastructure et des activités en lien avec la Villa romaine ;
5. d'autoriser la Municipalité à doter cette fondation d'un capital de départ de CHF 50'000.00 par prélèvement sur le fonds « sports, culture et loisirs », compte N°9233.140.00, qui se monte à CHF 868'678.15 (état au 31.12.2019).

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

Au nom de la Municipalité

Le syndic

G. Reichen



Le secrétaire

Ph. Steiner

Annexes :

- Formule d'engagement et contrat de servitude entre la Ville de Pully et le Département fédéral de l'intérieur (avril 1982)
- Plans et illustrations de l'avant-projet architectural

Formule d'engagement et contrat de servitude entre la Ville de Pully et le Département fédéral de l'intérieur (avril 1982)

416304

DEPARTEMENT FEDERAL DE L'INTERIEUR

RESTAURATION

MONUMENTS HISTORIQUES

XVI/

352.3/1511

Formule d'engagements et Contrat de servitude

I.

Le soussigné, propriétaire actuel de l'immeuble cadastré
no . 180 comprenant

Villa romaine du Prieuré à Pully / VD

à restaurer avec l'appui financier de la Confédération suisse, s'engage, conformément à l'article 12 de l'ordonnance du 26 août 1958 sur l'encouragement de la conservation des monuments historiques, à

- a. permettre aux experts de procéder, pendant l'exécution des travaux, à tout examen qui leur paraîtra désirable;
- b. se conformer à leurs instructions;
- c. leur envoyer, après l'achèvement des travaux, un compte détaillé des frais totaux, avec pièces justificatives, à l'intention du département fédéral de l'intérieur;
- d. remettre aux experts, jusqu'au 1er novembre de chaque année, un état provisoire des frais des travaux exécutés jusqu'alors, si les travaux durent plus d'un an;
- e. remettre gratuitement, à l'intention des archives des monuments historiques, tous les relevés graphiques (plans originaux ou tirages en procédé durable) et photographiques (avec négatifs) demandés par les experts, après les avoir dûment annotés et datés;
- f. apposer sur le monument une inscription durable, bien visible, indiquant qu'il a été restauré et qu'il est placé sous la protection de la Confédération; le texte et le mode d'exécution de cette inscription devront être préalablement soumis à l'approbation du département fédéral de l'intérieur;
- g. n'apporter aucun changement au monument après sa restauration, sans l'autorisation préalable du département fédéral de l'intérieur, sous réserve des travaux d'entretien mentionnés à la lettre h ci-après;
- h. exécuter au monument les travaux d'entretien nécessaires, après avoir préalablement avisé le département fédéral de l'intérieur dans les cas importants;
- i. donner au département fédéral de l'intérieur connaissance de toute modification essentielle du monument, même si elle n'y a pas été apportée par le propriétaire;
- k. annoncer immédiatement au département fédéral de l'intérieur tout changement de propriétaire, ainsi que toute autre transformation de la situation juridique du monument;
- l. ne pas empêcher, par la suite, des experts fédéraux de contrôler l'état du monument;

- 2 -

- m. rendre le monument accessible au public dans la mesure compatible avec sa destination;
- n. rembourser à la Confédération sa subvention en cas de violation des engagements mentionnés aux lettres e à m ci-dessus; sont réservées les demandes en dommages-intérêts en cas de violation du contrat constitutif de servitude au sens du chiffre II ci-après.

II.

Le département fédéral de l'intérieur est autorisé à faire inscrire au Registre foncier au plus tard après l'achèvement des travaux, les engagements indiqués ci-après comme servitudes au profit de la Confédération et à la charge de l'immeuble mentionné ci-dessus:

- 1. Le propriétaire s'abstiendra de procéder à une quelconque modification du bâtiment (monument), les travaux d'entretien nécessaires exceptés, sans l'approbation de l'ayant droit.

Le propriétaire accepte que les experts fédéraux contrôlent l'état du monument.

- 2. En principe, l'accès du public au monument est à tolérer.

Le propriétaire s'oblige à mettre les engagements contenus dans la présente Formule d'engagements et Contrat de servitude à la charge d'un éventuel acquéreur.

III.

Le propriétaire de l'immeuble s'efforcera d'obtenir le consentement écrit des créanciers-gagistes éventuels à la constitution des servitudes indiqués au chiffre II, 1 et 2, et donnera connaissance de leurs déclarations à l'office du Registre foncier.

IV.

Le propriétaire de l'édifice assumera tous les frais occasionnés par l'inscription de ladite servitude au Registre foncier.

L'office du Registre foncier est autorisé à procéder à l'inscription.

Pully 2 avril 1982

....., le Berne, le 29. avril. 1982 .

LE PROPRIETAIRE:
POUR LA COMMUNE

DEPARTEMENT FEDERAL DE L'INTERIEUR
Secrétariat général

AU NOM DE LA MUNICIPALITE
Le Syndic
Julien A. Perret
Secrétaire
Pierre Patthey

p.o.

F. Dubois

REGISTRE FONCIER DE LAUSANNE

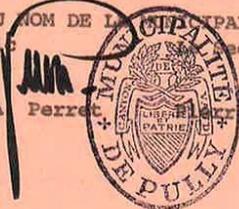
— Inscription opérée sous —

No. 416304 le - 4 MAI 1982

Mont Fr.

* Mont Fr.

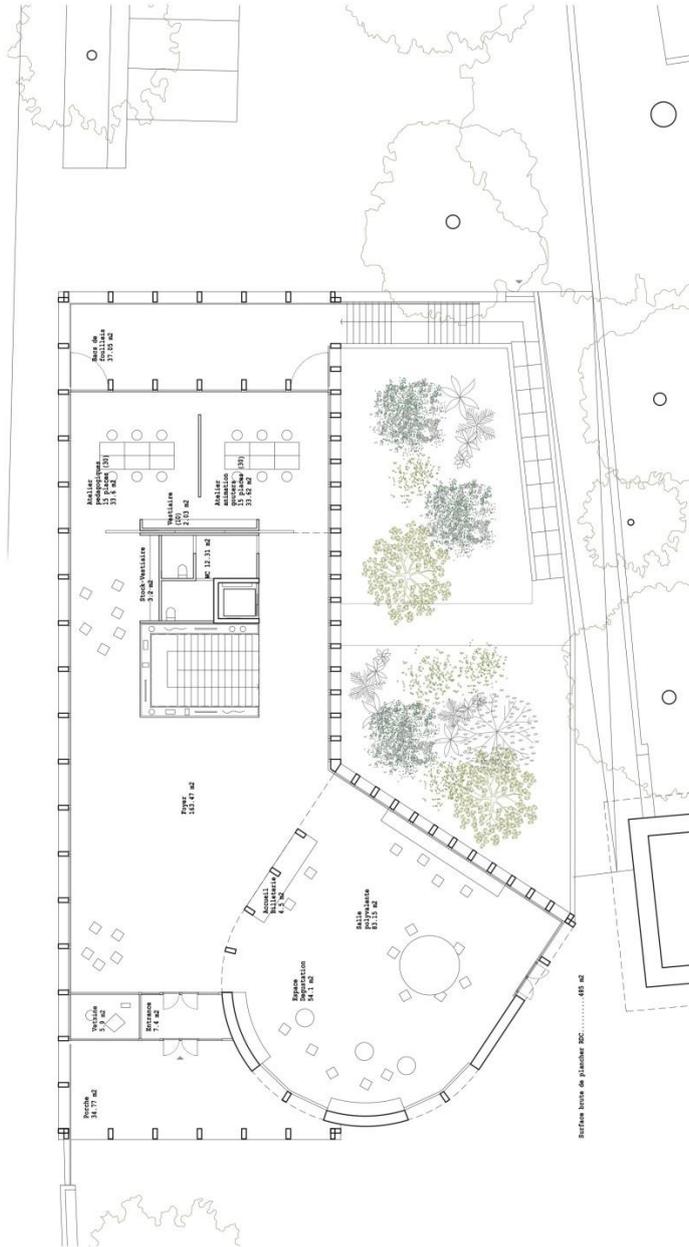
Le conservateur :



[Handwritten signature]

Plan de l'étage supérieur

Villa Romaine, Pully
Ech: 1:200

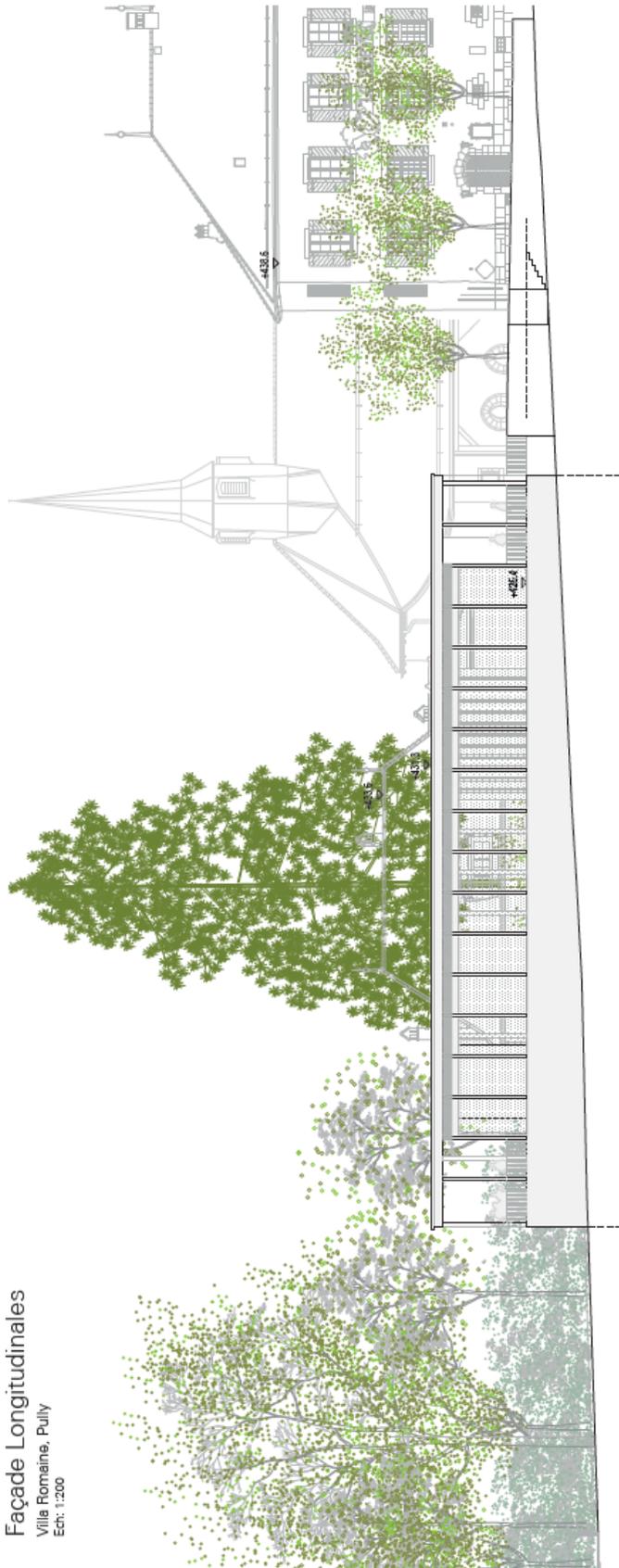


Plan de l'étage inférieur

Villa Romaine, Pully
Ech: 1:200



Façade Longitudinales
Villa Romaine, Pully
Ech: 1:200



FAÇADE NORD



FAÇADE SUD



Vue depuis la Place Obernai



VUE DEPUIS LA PLACE