

VILLE DE PULLY

Municipalité

Préavis N° 22 - 2014 au Conseil communal

**Création d'un Hôtel de ville
Assainissement et extension de la Villa romaine
Requalification des espaces publics**

**Elaboration d'un plan de quartier
Organisation d'un concours de projet d'architecture**

Crédit demandé CHF 830'000.00

Responsabilité(s) du dossier :

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

Pully, le 8 octobre 2014

Table des matières

1.	Objet du préavis	3
2.	Préambule	3
2.1.	Démarche en cours	3
2.2.	Contexte général	4
2.3.	Valeurs et nouveaux enjeux du site du Prieuré	6
3.	Programme des locaux et des espaces publics	7
3.1.	Hôtel de ville	7
3.2.	Villa romaine	10
3.3.	Espaces publics du site du Prieuré	11
3.4.	Coûts estimatifs des projets	12
4.	Organisation du concours	12
4.1.	Aménagement du site du Prieuré	12
4.2.	Processus de mise en concurrence	16
4.3.	Aspects financiers	17
4.4.	Planning prévisionnel	18
5.	Développement durable	19
5.1.	Capacité économique	19
5.2.	Responsabilité environnementale	20
5.3.	Solidarité sociale	20
6.	Communication	20
7.	Programme de législature	21
8.	Conclusions	22

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

1. Objet du préavis

Par ce préavis, la Municipalité sollicite du Conseil communal l'octroi d'un crédit d'investissement du patrimoine administratif de

CHF 830'000.00

destiné à lui permettre de procéder à l'élaboration d'un plan de quartier et à l'organisation d'un concours de projets d'architecture pour :

- la création d'un Hôtel de ville (rénovation de Prieuré 2a, reconstruction de Prieuré 2) ;
- l'assainissement et l'extension de la Villa romaine ;
- la requalification des espaces publics.

2. Préambule

2.1. Démarche en cours

Par son 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. Le projet consiste à mettre en place une structure disposant de locaux fonctionnels et d'équipements adéquats nécessaires à la gestion d'une ville en expansion de près de 18'000 habitants (7^e ville du Canton). Le préavis d'intention concernait aussi la relocalisation du restaurant à l'av. du Prieuré 1. Lors de la séance du 25 septembre 2013, votre Conseil a également été informé que le périmètre d'intervention engloberait la Villa romaine, qui nécessite d'importants travaux d'assainissement, et les espaces publics alentours.

Par sa communication N°17-2013, la Municipalité a informé le Conseil communal de l'ouverture d'un compte de crédit d'études destiné, d'une part, à l'élaboration du programme des futurs locaux du Prieuré, de la Villa romaine, des espaces publics, et d'autre part, à la préparation d'un concours de projets d'architecture. Les conclusions de ces études sont présentées ci-après aux chapitres 3 et 4.

En séance du 4 juin 2014, M. le Conseiller communal Ph. Haldy a déposé une motion pour la création d'un hôtel-restaurant au Prieuré. Lors de sa séance du 24 septembre 2014, votre Conseil a décidé de classer sans suite ladite motion.

La poursuite de la démarche consiste à élaborer un plan de quartier adapté à l'évolution des enjeux du site du Prieuré et à lancer le concours de projets d'architecture en vue de sélectionner une proposition répondant aux objectifs de requalification du cœur de Pully.

A l'issue du concours, un préavis de demande de crédit d'études sera adressé à votre Conseil afin de finaliser la phase d'étude du projet (avant-projet, projet de l'ouvrage, demande d'autorisation). Cette étape sera suivie d'un préavis de demande de crédit d'ouvrage destiné au déroulement des phases d'appel d'offres et de réalisation (projet d'exécution, exécution de l'ouvrage, mise en service).

2.2. Contexte général

- Etat de dégradation des bâtiments du Prieuré

Le diagnostic technique des bâtiments du Prieuré a mis en évidence l'état des installations qui sont en fin de vie (chauffage, ventilation, sanitaire, 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. Une importante rénovation de ces bâtiments est impérative.

- Obligation d'assainir et de conserver les vestiges romains

En ce qui concerne la Villa romaine (ci-après VR), d'importants problèmes d'humidité, la présence de sels et de moisissures entraînant la dégradation des vestiges romains ont été constatés. La Ville a l'obligation de les préserver et de les assainir en vertu de la Loi cantonale sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS). De plus, l'enveloppe du bâtiment et les installations techniques ne garantissent pas la bonne conservation des vestiges. Le bâtiment actuel ne répond pas aux exigences techniques et fonctionnelles d'un espace muséal ; il est inaccessible aux personnes à mobilité réduite et dépourvu de toutes commodités.

- Optimisation des locaux des services de la Ville

Dans le cadre de ses réflexions sur l'optimisation des locaux utilisés par l'administration, la Municipalité a fait analyser les besoins des services techniques et administratifs.

Les services dits « techniques » sont :

- Direction des domaines, gérances et sports (ci-après DDGS) ;
- Direction des travaux et services industriels (ci-après DTSI) ;
- Direction de l'urbanisme et de l'environnement (ci-après DUE).

Les services dits « administratifs » sont :

- Direction de l'administration générale, des finances et des affaires culturelles (ci-après DAGF), y compris l'Office de la population (ci-après OPO) et le Bureau informatique de Pully (ci-après BIP) ;

- Direction de la jeunesse et des affaires sociales (ci-après DJAS), qui travaille en étroite collaboration avec la Fondation de l'enfance et de la jeunesse (ci-après FEJ).

Il ressort de cette étude que les services dits « techniques » occupent une trentaine de sites dont certains ne répondent plus aux normes ou aux besoins actuels. D'autres sont aussi condamnés à court ou moyen terme par des projets urbanistiques ou de réaffectation à des besoins prioritaires.

C'est notamment le cas de la Vigne dont les activités sont dispersées sur l'entier du territoire communal dans 9 lieux différents, souvent mal adaptés à ses fonctions. De plus, 3 de ces sites doivent être libérés prochainement.

Les activités de la Vigne installées au Prieuré doivent être déplacées afin de permettre la rénovation du bâtiment à l'horizon 2018. Les locaux occupés dans l'Hôtel de Police doivent être libérés et transformés pour s'adapter aux nouvelles normes de procédures pénales et à la loi sur le travail à l'horizon 2017-2018. Les surfaces utilisées dans les locaux de la protection civile (ci-après PCi) à la Clergère doivent être libérées et lui être restituées à court terme.

En séance du 24 septembre 2014 (communication N°14-2014), la Municipalité a informé votre Conseil de cette situation et de l'ouverture d'un compte de crédit d'études afin d'étudier la réorganisation des locaux de la Vigne. Compte tenu des délais mentionnés ci-dessus, la réorganisation des locaux de la Vigne a été mise immédiatement à l'étude sur la base des objectifs décrits ci-après.

Au sujet des locaux de production et de stockage de la Vigne, le projet consiste à les rassembler à Rochettaz, dans l'ancien cantonnement militaire actuellement désaffecté et dont l'usage a été cédé par l'Armée à la Ville de Pully. Cet ancien abri de stationnement des troupes de protection aérienne (STPA) dispose d'atouts majeurs pour y recevoir les locaux de la Vigne : proximité du domaine de Rochettaz, surface et volume à disposition suffisants, solidité de la structure, accès de plain-pied, locaux offrant des conditions thermiques stables. L'objectif est de mettre en service les nouveaux locaux de production pour les vendanges 2016.

A propos des activités commerciales de la Vigne, le bâtiment communal sis à l'av. du Prieuré 4 est idéalement placé pour y accueillir un espace de dégustation et de vente. Cet espace devra être mis en service pour début 2018. Installée dans la zone de rencontre, au carrefour de la rue de la Poste et de l'av. du Prieuré, la Vigne bénéficierait d'une situation privilégiée, commercialement attractive, en relation avec le restaurant et les commerces de proximité, participant ainsi à l'animation de l'espace public et de la vie locale.

En ce qui concerne les services dits « administratifs », ceux-ci occupent 3 sites et offrent autant de réceptions au choix des habitants : greffe, office de la population, jeunesse et affaires sociales (y compris la FEJ). La dispersion des services dans plusieurs bâtiments induit souvent la population en erreur, qui s'adresse au mauvais guichet, se trompe de service. La création d'un lieu central d'accueil et d'information favoriserait la

communication avec la population et améliorerait les services qui lui sont destinés. De surcroît, des locaux indispensables au bon fonctionnement politique et administratif manquent à la Ville : lieu central pour l'accueil et l'information des habitants, locaux adaptés aux standards actuels (usages, équipements, normes), lieux accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi, la décision a été prise de saisir l'opportunité de la rénovation des bâtiments du Prieuré pour les réaffecter en un véritable Hôtel de ville et y regrouper la DAGF et la DJAS. Cette mesure permettra d'optimiser l'accueil de la population et d'offrir un service de qualité, d'améliorer l'organisation interne des services, de revaloriser les bâtiments, tout en réduisant les charges de fonctionnement et d'exploitation.



Plan de situation : 1-Prieuré 2a / 2- Prieuré 2 / 3-Prieuré 1 / 4-Prieuré 4 / 5-Samson Reymondin 1 / 6-Samson Reymondin 2

2.3. Valeurs et nouveaux enjeux du site du Prieuré

- Hôtel de ville

L'implantation de l'Hôtel de ville sur le site du Prieuré permet de revaloriser un patrimoine historique d'intérêt classé en note *2* à l'inventaire cantonal et de créer un lieu représentatif et identifiable pour la Ville de Pully.

A proximité des transports publics et s'inscrivant dans le cadre des projets d'amélioration de la mobilité du centre-ville, le Prieuré est idéalement situé pour l'établissement de services à la population. L'intensification de l'usage des bâtiments du Prieuré permet de mieux exploiter les surfaces à disposition, évitant de surcroît d'en louer ou d'en construire d'autres ailleurs.

- Villa romaine

Patrimoine pullièran exceptionnel, la Villa romaine est classée *A* à l'inventaire des biens culturels d'importance nationale et mérite de ce fait une mise en valeur à la hauteur de son potentiel.

Le projet de revalorisation de la Villa romaine entend faire de ce lieu unique le premier espace suisse de découverte de l'archéologie. L'extension de la Villa romaine représente un enjeu prépondérant du point de vue urbanistique, offrant la possibilité de requalifier les espaces publics et de renforcer l'identité du site.

Les futures activités de la Villa romaine sont un enjeu culturel très pertinent pour l'animation du centre-ville et de la vie locale. La Villa romaine s'inscrit également dans le cadre des activités de l'Association « Lavaux patrimoine mondial » qui présente un fort potentiel d'attractivité et auxquelles la Ville de Pully est étroitement associée.

- Espaces publics

Les espaces publics du Prieuré présentent des caractéristiques paysagères et patrimoniales remarquables. Il surplombe les vignes de Pévret et le grand paysage, offrant un des plus beaux dégagements de la région sur Lavaux, le Léman et les Alpes. A propos des bâtiments présents sur le site du Prieuré, ceux-ci sont d'intérêt régional (Eglise, Cure, Prieuré) et national (Villa romaine).

Le principal enjeu de la requalification du site du Prieuré sera la mise en valeur des espaces publics et du patrimoine, un corollaire inéluctable aux nombreuses opérations de densification du tissu urbain pullièran. Ces mesures permettront d'améliorer la qualité du cadre de vie en faveur de toute la population pullièrannaise.

3. Programme des locaux et des espaces publics

3.1. Hôtel de ville

- Programme administratif

L'objectif du programme est de rassembler sur le site du Prieuré (Prieuré 2 et 2a) les services administratifs (DAGF, OPO, BIP, DJAS, FEJ) et de mettre en place une réception centrale d'accueil et d'information de la population. Le programme a été élaboré dans l'esprit de créer un Hôtel de ville fonctionnel, nécessaire à la gestion d'une ville moderne qui se développe au sein d'une agglomération en pleine expansion.

La réception centralisée a pour principal objectif d'améliorer la qualité des conditions d'accueil de la population (visibilité, accessibilité, efficience, confidentialité). Cet espace fonctionnera avec 2 niveaux d'accueil.

Le premier niveau appelé « front office » est un espace d'accueil ouvert aux usagers, destiné au traitement des demandes simples (orientation, informations, conseils,

documents). Les tâches confiées au « front office » concernent les affaires courantes traitées par l'office de la population, le greffe, le service des finances, le service de la jeunesse et des affaires sociales.

Le second niveau appelé « back office » sera doté d'une zone de parloirs réservés au traitement des demandes spécialisées, qui permettra d'assurer la confidentialité des entretiens d'ordre personnel, parfois sensibles.

Pour des raisons de sécurité, la réception centrale ouverte au public sera physiquement séparée de la zone des bureaux occupée par les services.

Les besoins en surface sont les suivants :

	Programme des locaux	Places de travail (nbre)	Surfaces (m²)
1	DAGF (y compris OPO, BIP)	49	726
2	DJAS (y compris FEJ)	18	234
3	Réception centralisée	5	180
4	Locaux communs		352
5	Locaux techniques		93
6	Total programmé	72	1'585
7	Circulations, gaines, cloisons		570
8	Totale surface nette		2'155

- Capacité des bâtiments Prieuré 2 et 2a

L'étude du programme des locaux administratifs a permis de vérifier la capacité des bâtiments Prieuré 2 et 2a à accueillir les services administratifs et la réception centralisée tels que décrits ci-dessus.

Le programme proposé peut y prendre place à condition de libérer l'ensemble des surfaces du Prieuré. En outre, le besoin en surface nécessite l'excavation d'une partie des sous-sols et l'utilisation des combles de Prieuré 2a.

L'ensemble des surfaces disponibles au Prieuré 2 et 2a sont les suivantes :

	Bâtiments	Surfaces (m²)
1	Prieuré 2	740
2	Prieuré 2a	1'440
3	Totale surface nette	2'180

- Activités à déplacer

Compte tenu de la nécessité de libérer l'ensemble des surfaces du Prieuré, les activités suivantes doivent être relocalisées : restaurant, foyer paroissial, vigne, corps et école de musique.

Ces projets « collatéraux » ont certes un coût (cf. chapitre 3.4), mais ils sont incontournables pour permettre la requalification des bâtiments du Prieuré. De plus, ils offrent une opportunité bienvenue de clarification d'usage et d'identification des bâtiments communaux, qui fait actuellement défaut. Des pourparlers sont d'ores et déjà en cours avec les partenaires concernés, afin de trouver des solutions de remplacement pour la relocalisation de ces activités.

	Activités à déplacer	Situations actuelles	Situations futures
1	Restaurant	Av. du Prieuré 2a	Av. du Prieuré 1
2	Foyer paroissial	Av. du Prieuré 2a	Av. du Prieuré 1
3	Vigne production, stockage	Av. du Prieuré 2a Av. S.-Reymondin 1 Hôtel de Police Abri PCi Clergère Abri PCi Chantemerle Rochettaz (STPA) Dépôt de la Poudrière	Rochettaz (STPA)
4	Vigne dégustation, vente	Av. du Prieuré 2a Av. S.-Reymondin 1	Av. du Prieuré 4
5	Corps de musique	Av. du Prieuré 2a	Eglise du Coteau
6	Galerie du Prieuré	Av. du Prieuré 4	Av. S.-Reymondin 1

- Contraintes patrimoniales

Le bâtiment du Prieuré (Prieuré 2a) est situé à l'interface entre le grand paysage et la ville ; il fut construit à l'époque médiévale à l'emplacement d'une remarquable villa romaine et il est le témoin de l'histoire pulliérane. Initialement propriété du couvent de Payerne, le bâtiment du Prieuré a été largement remanié au fil du temps par ses 2 propriétaires suivants, soit l'administration bernoise, puis la Commune de Pully. Le bâtiment Prieuré 2a, dont l'origine remonte aux XIV^e et XV^e siècles, a conservé la plus grande partie de son gros-œuvre médiéval (maçonneries, solivages, quelques fenêtres), mais la plupart de ses baies, de ses aménagements intérieurs, ainsi que sa charpente, datent du XIX^e ou du XX^e siècle. Ce bâtiment est classé en note *2* au recensement architectural du canton de Vaud ; de ce fait, les futures interventions qui y seront réalisées, afin d'adapter les lieux au nouveau programme, veilleront à en préserver la substance historique.

Le bâtiment Prieuré 2, construit en 1931, a remplacé l'ancien collège, édifié au début du XIX^e siècle à l'emplacement de bâtiments plus anciens (romains puis médiévaux). Les divers problèmes fonctionnels, techniques et architecturaux que présente actuellement ce bâtiment, posent la question de son remplacement. 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. Du point de vue architectural, ce bâtiment, qui ne bénéficie pas de mesure de protection (note *5*), présente des défauts notamment par la composition de sa façade donnant sur la cour intérieure et les proportions de ses lucarnes. La Municipalité privilégie l'option de démolir et reconstruire le bâtiment Prieuré 2 ; elle permet 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. Le beffroi, la cour intérieure et la courtine ouest seront maintenus en tant que tels. Le concours d'architecture (cf. chapitre 4), par la procédure sélective, la définition du cahier des charges et le jugement des projets, sera la garantie d'obtenir une proposition de qualité pour le remplacement du bâtiment Prieuré 2.

3.2. Villa romaine

- Programme muséographique

L'élaboration du programme a permis de définir les besoins de la Villa romaine, dont l'objectif est que ce lieu unique devienne une référence dans son domaine, tout en restant à l'échelle du site. Le programme vise essentiellement à valoriser les vestiges archéologiques et à permettre le développement des activités de médiation ouvertes à tous les publics.

Pour accueillir le programme de la Villa romaine, il est nécessaire de construire une extension à l'actuel bâtiment qui abrite les vestiges. Cette extension est destinée à recevoir les espaces d'exposition et de médiation, les locaux techniques et les locaux nécessaires à l'accueil du public. La construction de cette extension s'inscrit dans la démarche des importants travaux d'assainissement à entreprendre obligatoirement afin de pérenniser la conservation des vestiges.

Programme des locaux		Surfaces (m ²)
1	Exposition permanente (bâtiment actuel, salle des vestiges)	259
2	Exposition temporaire	150
3	Médiation (y compris Labo des Archéos)	100
4	Locaux communs	188
5	Locaux techniques	65
6	Total programmé	762

3.3. Espaces publics du site du Prieuré

- Programme des espaces publics

Le programme de requalification des espaces publics a pour objectif de mettre en valeur le patrimoine historique, la place d'Obernai donnant sur le centre-ville et la situation paysagère exceptionnelle du site, qui du parking à l'esplanade, s'ouvre sur le grand paysage.

L'affectation des espaces publics sera globalement inchangée ; l'esplanade de l'Eglise est maintenue comme espace public de détente et d'accès à l'Eglise, la place d'Obernai continue d'accueillir le marché. Celui-ci pourrait cependant être déplacé partiellement sur le parvis de la Maison Pulliérane, de manière à dégager de l'espace pour la future extension de la Villa romaine.

Le programme prévoit que les participants au concours d'architecture fournissent des idées pour la requalification ultérieure des surfaces du parking Pré-de-la-Cure, de la place de jeux du ch. des Vignes et de la parcelle de la Cure (le jardin). Un arrêt de bus, des WC publics et un eco-point devront néanmoins être réalisés dans un avenir proche. Le concours sera également ouvert aux propositions de revalorisation de la dépendance de la Cure.

Programme des espaces publics		Surfaces (m ²)
1	Place d'Obernai	2'300
2	Parking Pré-de-la-Cure, place de jeux, jardin de la Cure	5'800
3	Esplanade de l'Eglise	1'000
4	Total programmé	9'100

- Parking Pré-de-la-Cure

La problématique du stationnement en centre-ville fait actuellement l'objet d'une étude de mobilité coordonnée par la DTSI. Les résultats de cette étude devraient être connus pour début 2015 et ils pourront alors être inclus au programme du concours.

Compte tenu du manque de vision d'ensemble sur le sujet, il ne peut à ce jour être envisagé de supprimer tout ou partie du parking. De ce fait, le périmètre du concours ne prévoit pas de construction sur la surface du parking.

Cette option présente 2 avantages :

- elle évite que les participants au concours développent des propositions qui risqueraient de s'avérer irréalisables ;
- elle autorise une réalisation par étapes, remplacement ultérieur du parking par un aménagement lié à la Villa romaine (par ex. : jardin romain).

3.4. Coûts estimatifs des projets

Les coûts estimatifs des projets du site du Prieuré et des projets « collatéraux » ont pour objectif de renseigner votre Conseil sur l'importance des investissements qui seront à engager d'ici à l'horizon 2020.

Au stade actuel des études préliminaires, ces montants prévisionnels sont indicatifs (valeur au 19 août 2014, TVA 8.0 %), ils seront étudiés en détail sur la base des projets qui sont à développer.

Désignation des projets		Estimations (CHF TTC)
1	Villa romaine (assainissement, extension)	3'850'000.00
2	Hôtel de ville (transformation Prieuré 2 et 2a)	11'250'000.00
3	« Portakabin » provisoires durant le chantier (DAGF, VR)	845'000.00
4	Total	15'945'000.00

Désignation des projets « collatéraux »		Estimations (CHF TTC)
1	Restaurant et salles (transformation Prieuré 1)	1'800'000.00
2	Vigne production (transformation STPA)	1'615'000.00
3	Vigne dégustation (adaptation rez-de-chaussée Prieuré 4)	225'000.00
4	Aménagements des espaces publics du site du Prieuré	2'000'000.00
5	Total	5'640'000.00

4. Organisation du concours

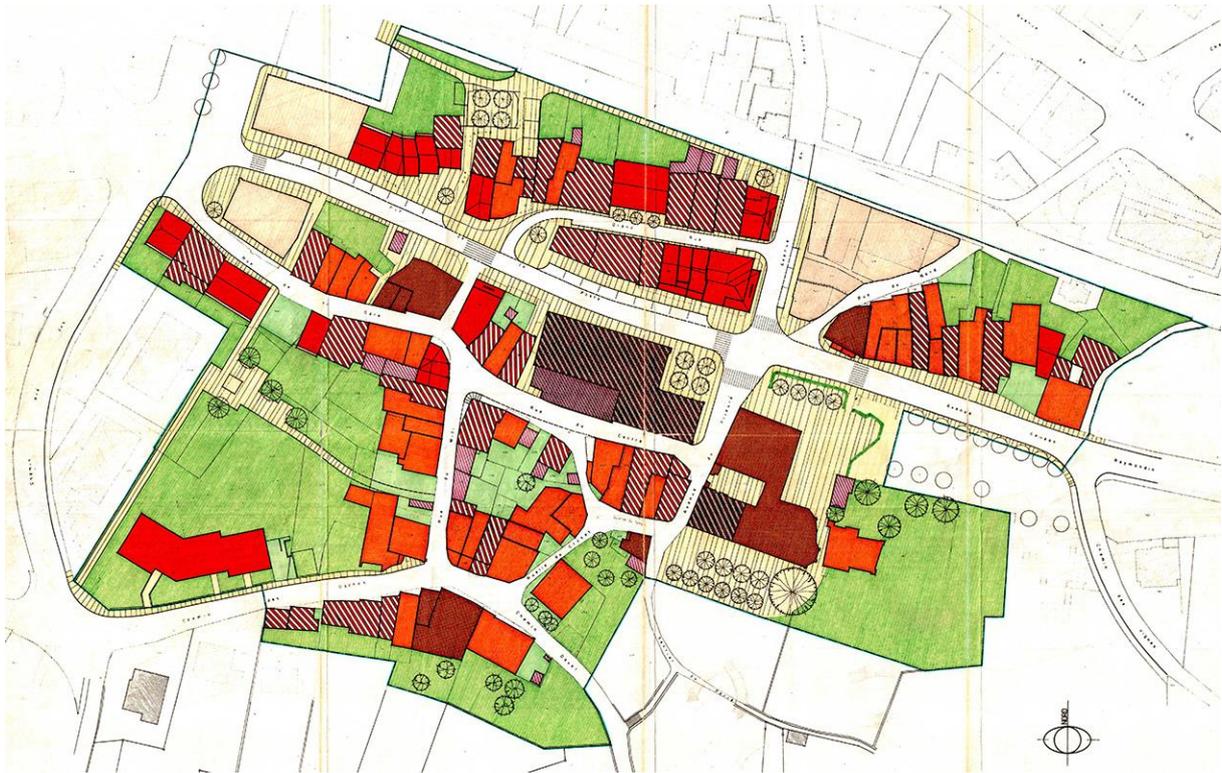
4.1. Aménagement du site du Prieuré

- Contraintes réglementaires

Le site du Prieuré comprend la parcelle N° 180 (propriété communale) et la parcelle N° 181 (propriété cantonale). En terme d'aménagement du territoire, le site du Prieuré est en partie soumis au plan d'extension partiel « Village de Pully » (ci-après PEP).

Ce plan, adopté en 1982, concerne le vieux bourg depuis la voie ferrée jusqu'au chemin de Davel et de la place de la Gare jusqu'au chemin des Vignes.

Sur le site du Prieuré, le PEP réglemente les bâtiments du Prieuré, ceux de la Cure et les aires de dégagement inconstructibles. Etonnamment, aucune aire de construction ne figure à l'emplacement de l'actuel bâtiment qui abrite les vestiges de la Villa romaine. Le solde du site, soumis au Plan général d'affectation, comprend une zone de construction d'utilité publique, une zone de verdure et une zone viticole, respectivement le parking Pré-de-la-Cure, la place de jeux du ch. des Vignes et la parcelle nord du domaine de Pévret.



PEP « Village de Pully »

Au recensement architectural du canton de Vaud, les bâtiments Prieuré 2a, l'Eglise et la Cure sont classés en note *2*. Ces bâtiments devraient être conservés dans leurs formes et dans leurs substances. Des modifications qui n'en altèrent pas le caractère peuvent être envisagées. Le bâtiment Prieuré 2 est classé en note *5* ; il ne bénéficie pas de protection particulière et pourrait être remplacé.

Des pourparlers très positifs sont en cours avec la section monuments et sites du Canton de Vaud. Leur but est de définir, pour les bâtiments du Prieuré, les limites d'intervention relatives à la conservation du patrimoine. Il en ressort les lignes directrices décrites ci-après.

A propos du Prieuré 2a, les interventions seront soumises au respect des éléments historiques les plus intéressants, à savoir les murs en maçonnerie et les poutres en bois, dont certaines sont exceptionnelles. Il est également envisageable d'aménager les combles à condition de maintenir la charpente. A propos des façades décrépies en 1906, la section monuments et sites recommande vivement de les restituer dans leur état d'origine.

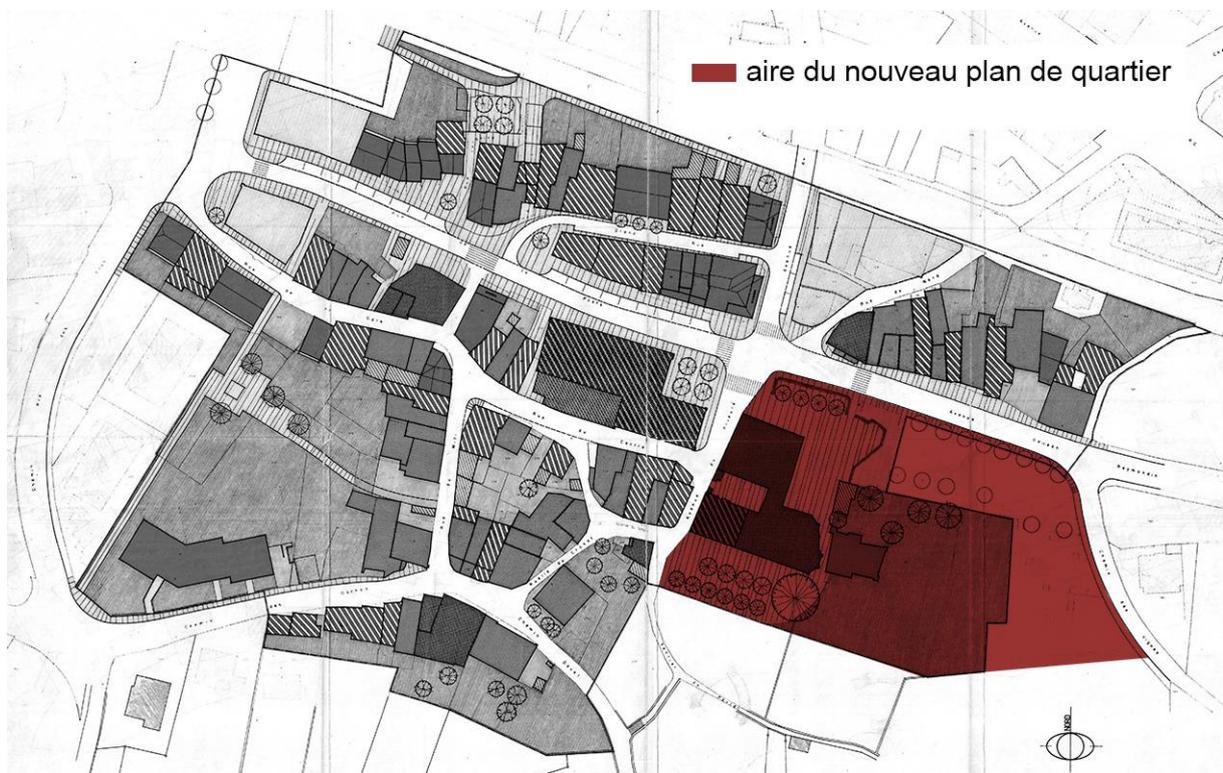
Concernant le bâtiment Prieuré 2, celui-ci peut être démolé et reconstruit selon le gabarit actuel tout en préservant une unité d'ensemble avec l'Eglise. En revanche, les façades et les pans de toiture orientés sur la cour peuvent être modifiés selon les nécessités du projet. Le corps du beffroi et la cour sont à conserver en tant que tels.

- Nouveau plan de quartier

En l'état, les dispositions du PEP « Village de Pully » n'autorisent pas de construction à l'emplacement des vestiges romains. Afin de permettre la construction de l'extension de la Villa romaine, il est obligatoire de définir une aire de construction destinée à recevoir ce programme.

De plus, le PEP « Village de Pully » est plus restrictif que les mesures de protection de la section monuments et sites, et ne permet pas la démolition-reconstruction de Prieuré 2. Au sujet de Prieuré 2a, le PEP ne permet que des travaux d'entretien ou des transformations mineures.

Compte tenu de ce qui précède, force est de constater que le PEP « Village de Pully » est inadapté au projet de revalorisation du site du Prieuré. Un nouveau plan de quartier (ci-après PQ) doit donc être élaboré, mais il se limitera au site du Prieuré. Le PEP restera en vigueur pour le village.



Plan de situation du nouveau PQ

Ce projet de PQ devra être présenté aux services cantonaux avant le lancement du concours. Cette procédure permettra d'inclure les exigences cantonales au programme du concours et aux concurrents de les intégrer ainsi à leurs propositions de projet. A l'issue du concours, le PQ définitif et les projets du Prieuré seront conjointement mis à l'enquête publique.

- Périmètre du concours

Le périmètre du concours se compose de 2 aires. L'aire d'évolution des constructions et l'aire de réflexion. L'aire d'évolution des constructions correspond à la zone occupée par les bâtiments existants du Prieuré et à la zone d'implantation possible pour l'extension de la Villa romaine. L'aire d'évolution des constructions englobe les bâtiments suivants et les espaces publics situés à proximité de ceux-ci :

- av. du Prieuré 2 ;
- av. du Prieuré 2a ;
- av. Samson Reymondin 2.

L'aire de réflexion englobe les espaces publics énumérés ci-dessous sur lesquels des propositions d'aménagement peuvent être formulées. Cette aire élargie garantit une bonne cohérence entre les aménagements du site et le contexte dans lequel ils s'inscrivent :

- pl. d'Obernai ;
- av. du Prieuré (partie sud) ;
- esplanade de l'Eglise ;
- parking Pré-de-la-Cure ;
- place de jeux du ch. des Vignes ;
- jardin de la Cure.



Périmètre du concours en relation avec le projet Poste-Reymondin

Bien que les bâtiments du site du Prieuré bénéficient d'une chaufferie centrale située à la Maison Pulliérane, cette dernière ne fait pas partie du périmètre du concours. Hormis des travaux d'entretien, ce bâtiment ne nécessite pas de lourds travaux de transformation, ni de nouvelles réflexions quant à son affectation.

4.2. Processus de mise en concurrence

Le « processus de mise en concurrence » est l'ensemble de la démarche d'attribution des mandats défini par la Loi sur les marchés publics (ci-après LMP-VD). Il comprend obligatoirement une forme de mise en concurrence et un type de procédure de qualification à la mise en concurrence ; ces notions sont décrites ci-après. La démarche retenue doit être déterminée au cas par cas en fonction des spécificités et des enjeux du projet.

Soucieuse de planifier un projet cohérent sur l'ensemble du site du Prieuré, la Municipalité a décidé d'organiser un seul processus de mise en concurrence qui traite de l'Hôtel de ville, de la Villa romaine et des espaces publics. Ces 3 thèmes, qui sont intimement liés par l'évolution historique du site depuis l'époque romaine, ne peuvent être dissociés. Par ailleurs, cette démarche s'avère économiquement plus avantageuse que l'organisation de 3 processus de mise en concurrence.

La démarche entreprise par la Municipalité vise 2 objectifs. Le premier est de définir une vision d'ensemble pour la requalification du site. Le concours est pour cela le meilleur moyen d'y parvenir, car il permet grâce à la comparaison de propositions d'identifier le meilleur projet. Le second objectif concerne l'attribution des mandats dans le cadre des marchés publics. A la fin du concours, l'équipe, auteur du projet recommandé par le jury, sera désignée comme mandataire pour réaliser l'ensemble des projets. Cette équipe devra assurer les compétences de l'architecte, de l'architecte paysagiste, de l'ingénieur civil et des spécialistes en technique du bâtiment. De cette manière, le concours permet d'économiser du temps et de l'argent liés aux processus d'appel d'offres par mandataire séparé.

- **Forme de mise en concurrence**

La forme de mise en concurrence retenue pour la requalification du site du Prieuré est le concours de projet à un degré. Considérant les études approfondies de diagnostic des bâtiments existants et la clarté du programme (administratif, muséographique, espaces publics), le concours à un degré s'avère être la forme la mieux appropriée et la plus économique.

Le concours est soumis au règlement 142 de la Société des ingénieurs et architectes (ci-après SIA). Pour être légalement conforme, il doit respecter les conditions suivantes :

- un jugement objectif, garanti par l'anonymat des projets ;
- un jugement compétent, garanti par un jury formé en majorité de professionnels et, pour la moitié d'entre eux, indépendants du maître de l'ouvrage ;

- un jugement global sur la base de critères conceptuels, formels, écologiques, économiques et techniques ;
- des récompenses aux auteurs des meilleurs projets, sous forme de prix en espèces, suivant le classement effectué par le jury ;
- l'engagement du maître de l'ouvrage à confier à l'auteur du projet recommandé par le jury le mandat d'étude et de direction des travaux de réalisation de l'ouvrage.

- Type de procédure de qualification

Les types de procédures applicables pour l'attribution des marchés publics sont définis par la LMP-VD ; ces types de procédures ont pour fonction de régler l'accès à la mise en concurrence. Le marché à attribuer est un marché de services dont la valeur dépasse la valeur-seuil de CHF 350'000.00 (hors TVA) fixée par l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) qui impose dans ce cas une procédure internationale ouverte ou sélective.

Compte tenu des enjeux particuliers du site du Prieuré et de la Villa romaine (urbanistiques, paysagers, patrimoniaux, architecturaux, techniques, énergétiques, financiers), la procédure sélective a été retenue. Dans ce contexte, il est important de s'adjoindre les compétences spécifiques de professionnels aguerris à ce type d'opération. Un appel public à candidature sera lancé puis le jury sélectionnera sur dossier les candidats les plus aptes à participer au concours selon leurs expériences, compétences et capacités.

4.3. Aspects financiers

Le coût estimatif pour l'élaboration du plan de quartier et le déroulement du concours s'élève globalement à CHF 830'000.00 TTC.

Les frais d'études pour le nouveau plan de quartier ont été estimés en fonction des frais effectifs générés par l'élaboration de plans de quartier de nature et d'importance analogues.

L'estimation financière du concours est basée sur les hypothèses suivantes :

- concours conforme au règlement SIA 142 édition 2009 ;
- jury composé de 13 membres dont 2 suppléants, à savoir 6 membres non-professionnels et 7 membres professionnels dont 4 indépendants, ainsi que 4 spécialistes-conseils : 1 conservateur du patrimoine, 1 archéologue, 1 économiste de la construction, 1 spécialiste de l'énergie ;
- estimation de 30 candidats inscrits, 20 candidats sélectionnés, 20 propositions rendues ;
- dossier de projet à l'échelle 1:200 ; maquette à l'échelle 1:500 ;
- recommandations de la Conférence de coordination des services de la construction et des immeubles des maîtres d'ouvrage publics (KBOB) relatives aux honoraires 2014 ;
- règlement SIA 102 édition 2003, art. 6.3 calcul des honoraires d'après les salaires ;

- durée et délai d'exécution de la tâche : 12 mois.

L'estimation des prestations selon le CFC est la suivante, valeur au 30 avril 2014, TVA au taux de 8.0 % comprise :

CFC	Désignation des prestations	Montant CHF TTC
0	Terrain	110'000.00
00	Frais du plan de quartier	<u>110'000.00</u>
	- Etudes préliminaires	35'000.00
	- Elaboration du plan de quartier	75'000.00
1	Travaux préparatoires	112'000.00
10	Relevé	<u>15'000.00</u>
19	Compte de crédit d'études	<u>97'000.00</u>
5	Frais secondaires	608'000.00
50	Frais de concours	<u>524'000.00</u>
	- Organisation, gestion	129'000.00
	- Jury, spécialistes conseils	84'000.00
	- Prix, mentions	281'000.00
	- Publication, exposition	30'000.00
52	Reproduction de documents, maquettes	<u>20'000.00</u>
58	Réserves pour imprévus, environ 10%	<u>64'000.00</u>
	Coût total des prestations TTC	CHF <u>830'000.00</u>

Le coût total des prestations de CHF 830'000.00 TTC comprend le compte de crédit d'études (communication N°17-2013) d'un montant de CHF 97'000.00 TTC destiné à financer les frais pour l'élaboration du programme et la préparation du concours.

Les prestations du maître d'ouvrage assumées par les directions (DAGF, DJAS, DUE, DDGS, DTSI) ne sont pas comptabilisées dans le coût total des prestations.

4.4. Planning prévisionnel

Phases à réaliser	Echéances
1 Préavis crédit d'études PQ + Concours	2014
2 Etudes préliminaires PQ + Concours	2015
3 Déroulement du concours	2016
4 Préavis crédit d'études	2017
5 Préavis crédit d'ouvrage	2018
6 Début des travaux	2019

5. Développement durable

Pour rappel, le développement durable est un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Cette définition a été proposée en 1987 par la Commission mondiale sur l'environnement et le développement.

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 du site du Prieuré ont été énoncés dans le préavis d'intention présenté à votre Conseil en séance du 25 septembre 2013. L'évaluation présentée ci-après se concentre sur les enjeux du concours, objet de ce préavis. Il s'agit ici d'évaluer les éléments déterminants liés à l'élaboration du programme et au cahier des charges du concours.

5.1. Capacité économique

Le choix du type de concours s'est porté sur un concours à un degré en procédure sélective qui englobe le projet de l'Hôtel de ville, celui de la Villa romaine et le réaménagement des espaces publics. Cette démarche s'avère être la plus économique. D'une part, elle regroupe en un seul concours l'ensemble des problématiques du site. D'autre part, la procédure sélective permet de s'assurer la participation d'équipes aptes à répondre aux spécificités du site et de simplifier le déroulement de la démarche par la maîtrise du nombre de participants.

Il est à relever que la non attribution des mandats, par le maître de l'ouvrage à l'équipe auteur du projet recommandé par le jury, donne droit à un dédommagement établi selon le règlement SIA 142.

Le programme du concours a été élaboré par le groupe de travail Prieuré Villa romaine (ci-après GTPV) qui a consulté l'ensemble des futurs utilisateurs afin de déterminer précisément les futurs besoins. Ce groupe de travail est constitué de :

- DAGF et DJAS, représentants des futurs utilisateurs et des citoyens ;
- DDGS, direction en charge de l'exploitation des immeubles ;
- DUE, direction en charge de la planification du projet.

En outre, des pourparlers sont en cours avec les utilisateurs tiers qui doivent être relocalisés (cf. chapitre 3).

La mission confiée au GTPV s'inscrit dans la démarche d'optimisation des locaux de la Ville qui vise à valoriser et à mieux exploiter le potentiel du patrimoine pullièran. Cette

démarche permettra une organisation efficiente des locaux et d'offrir de meilleures prestations à la population.

5.2. Responsabilité environnementale

La requalification du site du Prieuré présente un fort potentiel de réduction des impacts environnementaux en termes d'utilisation des ressources (matériaux, énergie) et d'aménagement du site (biodiversité, mobilité).

Le site du Prieuré est un projet phare pour la future politique énergétique de la Ville de Pully, dont l'un des objectifs est d'obtenir le label Cité de l'énergie.

Le cahier des charges du concours spécifiera les critères environnementaux qui permettront à la Ville de réaliser un projet exemplaire en vue d'atteindre ses objectifs.

5.3. Solidarité sociale

Le concours représente le moyen d'obtenir un projet optimal et il fait prévaloir la qualité globale du projet en comparant l'éventail des projets rendus.

Concernant les espaces publics, le programme du site du Prieuré vise à améliorer le cadre de vie, la qualité des espaces publics, l'identité du site, l'appropriation de l'espace par les habitants. De même, il cherche à créer des espaces de détente de proximité et il ambitionne une revalorisation du paysage naturel et culturel.

Le programme de l'Hôtel de ville et de la Villa romaine a pour cible de mettre à disposition de la population des locaux fonctionnels, de revaloriser le patrimoine historique, de stimuler la vitalité culturelle et sociale dans le centre.

6. Communication

Les actions de communication à entreprendre sont définies en collaboration avec le Service de la communication.

La phase de lancement du concours de projets d'architecture sera relayée par communiqué de presse, voire par un article dans le Journal communal et d'autres médias considérés comme opportuns (site Internet communal, page Facebook de la Ville de Pully, etc.).

A l'issue du concours de projets d'architecture, des actions de communication seront également déployées autour des projets rendus (communiqué de presse, vernissage des projets, etc.).

7. Programme de législature

Les projets de requalification du site du Prieuré et les projets « collatéraux » qui en découlent (cf. chapitre 3) s'inscrivent dans le cadre du programme de législature de la Municipalité, selon les objectifs et les mesures suivantes :

Vie sociale et culturelle :

- O-02 « Favoriser l'offre socio-culturelle et sportive » ;
- O-05 « Améliorer l'information à la population » ;
- O-06 « Favoriser les rencontres au sein de la population de Pully » ;
- O-09 « Développer l'efficacité de l'administration et le service à la population » ;
- M-03 « Renforcer les canaux et interfaces de communication » ;
- M-07 « Promouvoir des animations et une vie festive favorisant l'adhésion à l'identité locale ».

Développement de la Ville de Pully :

- O-10 « Améliorer la cohésion du centre-ville, développer son attractivité et la qualité d'aménagement de ses espaces publics » ;
- O-11 « Favoriser une mixité entre logements et emplois » ;
- O-13 « Favoriser et renforcer les cheminements de mobilité douce » ;
- O-15 « Optimiser l'utilisation des bâtiments par l'administration communale (services administratifs et techniques) » ;
- O-16 « Tendre à la réalisation de constructions et de quartiers exemplaires sur le plan de la consommation de l'énergie » ;
- M-18 « Poursuivre et finaliser l'étude des besoins en surfaces des services communaux et formuler les pistes d'optimisation de leur utilisation (Masterplan) » ;
- M-19 « Poursuivre l'amélioration énergétique des bâtiments communaux » ;

Logement et emploi :

- O-19 « Favoriser l'implantation d'activités, en particulier dans les secteurs secondaires et tertiaire, afin d'augmenter le nombre d'emplois à Pully ».

8. Conclusions

Vu ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Pully,

vu le préavis municipal N° 22-2014 du 8 octobre 2014,
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 du patrimoine administratif de CHF 830'000.00 destiné à lui permettre de procéder à l'élaboration d'un plan de quartier et à l'organisation d'un concours de projets d'architecture pour ;
 - la création d'un Hôtel de ville (rénovation de Prieuré 2a, reconstruction de Prieuré 2) ;
 - l'assainissement et l'extension de la Villa romaine ;
 - la requalification des espaces publics ;
2. de prélever ce montant sur les disponibilités de la bourse communale ;
3. d'autoriser la Municipalité à amortir cette dépense par annuités égales sur 5 ans au maximum.

Approuvé par la Municipalité dans sa séance du 8 octobre 2014.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le syndic



G. Reichen



Le secrétaire



Ph. Steiner