



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil Communal de Payerne :

Préavis n° 05/2020

Objets du préavis :

Constitution en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environ (ASIPE) d'un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) gratuit sur une surface de 3'054 m², d'une durée de 80 ans, sur la parcelle RF n° 2889 à La Coulaz.

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

Avec l'entrée en vigueur de la Loi sur l'enseignement obligatoire (LEO) le 1^{er} août 2012, l'affectation des locaux scolaires a évolué afin de permettre de tenir compte des contraintes pédagogiques. Une étape importante en août 2015 a été, pour l'ASIPE, la création d'un site scolaire unique pour l'établissement secondaire de Payerne et environs sur le site de la Promenade.

Avec la croissance de la population sur les Communes de l'ASIPE depuis plusieurs années, les besoins en terme de salles de classe ont également augmenté.

Concernant les élèves du primaire, le constat est le même.

Au début de la législature 2016-2021 le Comité de direction de l'ASIPE s'est saisi du plan de développement afin de pouvoir planifier les besoins en infrastructures jusqu'en 2025 environ. Ce plan de développement a été validé par la DGEO, plus particulièrement la DOP (Direction Opérationnel et Planification), ceci en mars 2018.

Parallèlement, le Comité de direction a procédé à la révision des statuts de l'ASIPE, entré en vigueur le 29 août 2018, suite à leur validation par le Conseil d'Etat. Les nouveaux statuts ont permis d'augmenter le plafond d'endettement de Fr. 20 mio à Fr. 40 mio. Les statuts mentionnent que L'ASIPE peut effectuer toute opération immobilière visant à la réalisation de son but, soit qu'elle est responsable notamment de la construction des nouveaux collèges.

En parallèle à la révision des statuts, l'ASIPE, ainsi que l'ASIEGE et l'AIMLE ont reçu un mandat le 15 novembre 2017 de Madame la Conseillère d'Etat Cesla Amarelle pour étudier une nouvelle réorganisation d'enclassement et notamment la création d'un deuxième établissement primaire pour l'ASIPE. Un rapport final, daté du 25 mai 2018, a été transmis au Département. La Cheffe du Département a signé, en date du 15 octobre 2018, la décision n° 161 « Réorganisation territoriale des établissements scolaire de Granges, Moudon-Lucens et Payerne », avec notamment comme conséquence pour l'ASIPE la création d'un deuxième établissement primaire au plus tard le 1^{er} août 2021.

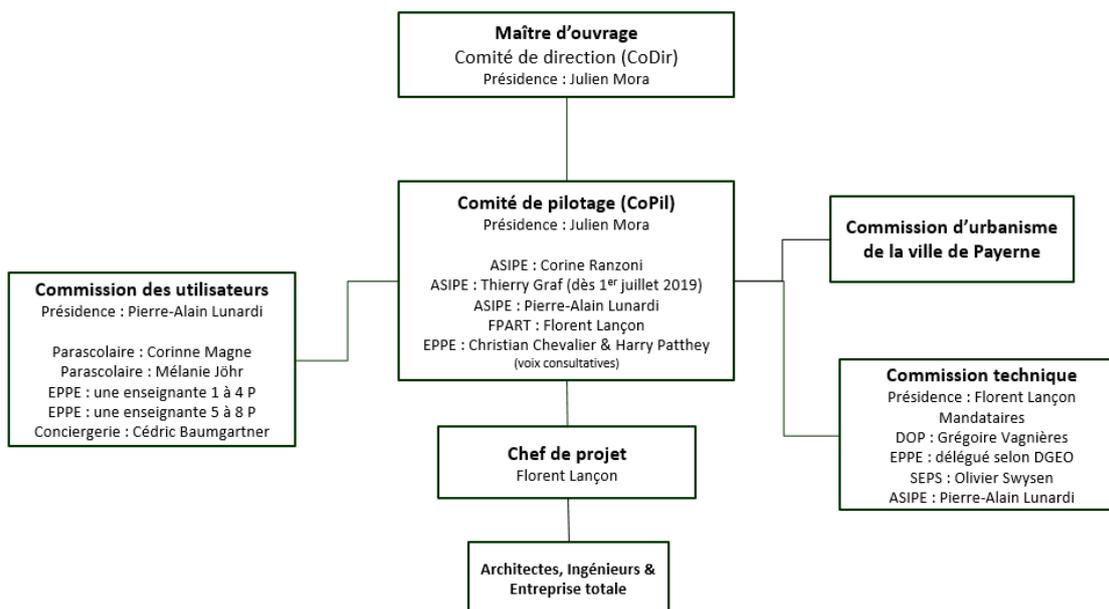
L'actuel établissement deviendra, l'établissement primaire de Payerne-Corcelles et environs, alors que le second établissement sera l'établissement primaire de Payerne-Granges et environs. Un bâtiment scolaire doit être construit afin de rendre possible cette nouvelle organisation administrative et notamment d'abriter la direction de ce dernier établissement, sachant qu'il y aura toujours une partie de la direction sur Granges (doyens).

Les élèves enclassés dans ce bâtiment proviendront principalement de la Commune de Payerne (quartiers des Rives de la Broye, Vernes, Sorbiers, Bombazine, Berges, Boverie, Jumelles et des Hameaux) ainsi que de la Commune de Trey.

2. Descriptif du nouveau bâtiment scolaire

Suite à l'acceptation du crédit d'études en février dernier par le Conseil intercommunal de l'ASIPE, une commission technique, composée de mandataires, a travaillé sur le développement du projet sur la base des plans réalisés par le bureau d'architecte payernois de CollectifLabo. Sous la conduite du chef de projet (bureau F-Partenaires), cette commission a élaboré les plans du projet, ainsi que les documents nécessaires pour l'appel d'offres en entreprise totale.

L'organisation de projet a été constituée de différentes entités comme le mentionne la figure ci-dessous. Ceci a permis non seulement de garantir une démarche participative, mais également de tenir compte d'une progression linéaire du projet afin d'avoir le moins de retard possible.



Organigramme du projet

Dès la validation du crédit d'études du projet en février 2019, l'ensemble des mandataires a travaillé en tenant compte des modifications ou adaptations qui ont été demandées. Le projet a été déposé le 1^{er} novembre dernier pour sa mise à l'enquête et présenté dans la foulée aux propriétaires et locataires voisins. Les services communaux ont effectué les études préalables permettant de confirmer que le projet est conforme aux exigences communales. Dans les délais légaux, une opposition d'un particulier a été déposée. Celle-ci est en cours de traitement par la Commune de Payerne.

L'addenda au PQ La Coulaz a été validé par le Conseil communal de Payerne dans le cadre du préavis n° 23/2015, Modification du Plan de Quartier "La Coulaz". C'est actuellement l'unique terrain légalisé permettant une telle construction. Une étude de faisabilité a démontré que cette réalisation était possible selon le programme du bâtiment et les bases légales existantes.

La proximité avec la salle de gymnastique des Rammes permet d'optimiser les besoins scolaires et sportifs selon les directives fédérales. Ce nouveau pôle est d'autant plus intéressant qu'il se situe à proximité du développement urbain de la Commune de Payerne.

Entre les deux bâtiments (sportif et scolaire) se trouve une zone mixte pour l'éducation physique en extérieur, qui fera également office de cour de récréation. A l'Ouest, une piste de course de 100 mètres restera en fonction.



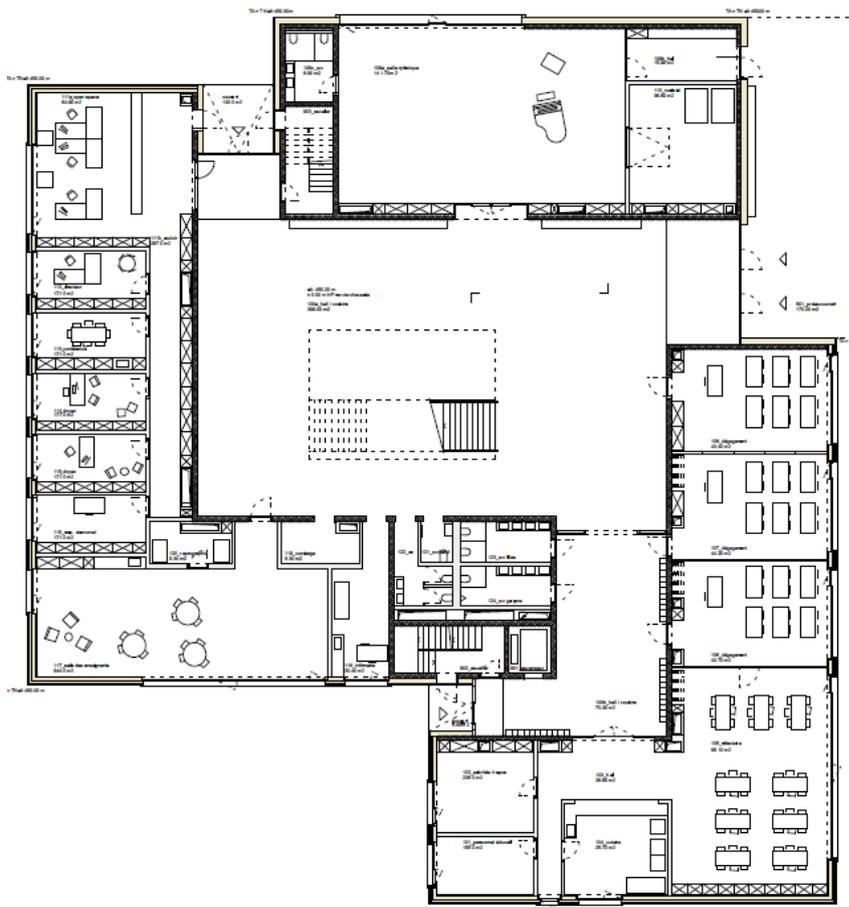
Plan de situation

Aucun véhicule ne pourra accéder au bâtiment, hormis ceux prévus pour les livraisons et secours, ce qui permettra d'être dans une zone bien sécurisée.

Au Sud du bâtiment se situe un terrain multi-activités engazonné pour pratiquer notamment des sports scolaires. Des buts amovibles sont prévus et ne seront pas disponibles hors des périodes scolaires. Le terrain sera néanmoins accessible à la population hors temps d'école comme zone de loisirs et de détente. Les jeux d'enfants existants seront démontés, évacués et remplacés à neuf car trop usagés pour être réinstallés tout en assurant leur conformité aux diverses normes de sécurité. Tous les aménagements extérieurs seront également à disposition du parascolaire.

Le programme du bâtiment, qui est composé de quatre niveaux (un sous-sol, un rez et deux étages), comprend notamment les locaux suivants :

- 16 classes, d'environ 80 m², équipées d'armoires et d'un point d'eau sur un côté. L'autre côté sera équipé pour de l'affichage ;
- 4 salles spéciales (musique, dessin, travaux manuels et sciences), disposant chacune d'un local de stockage pour les matériaux ou instruments ;
- 3 salles de dégagement, utilisées pour les repas de midi et les devoirs surveillés ;
- 1 salle de rythmique avec accès différent pour une occupation hors temps scolaire comme aula ou d'autres activités sportives (cours de danse, yoga, musculation) ;
- 1 accueil parascolaire de 36 places, avec cuisine agencée permettant la régénération de repas ;
- 1 local d'infirmerie ;
- 1 secrétariat comprenant 1 bureau du directeur et 2 pour des doyens, 3 postes de travail de secrétaires et 1 salle de conférence et pause ;
- 1 bureau pour le responsable de l'économat ;
- 1 salle des enseignants pour leurs pauses et travaux ;
- 1 local pour le concierge au rez et 1 réduit à chaque étage.



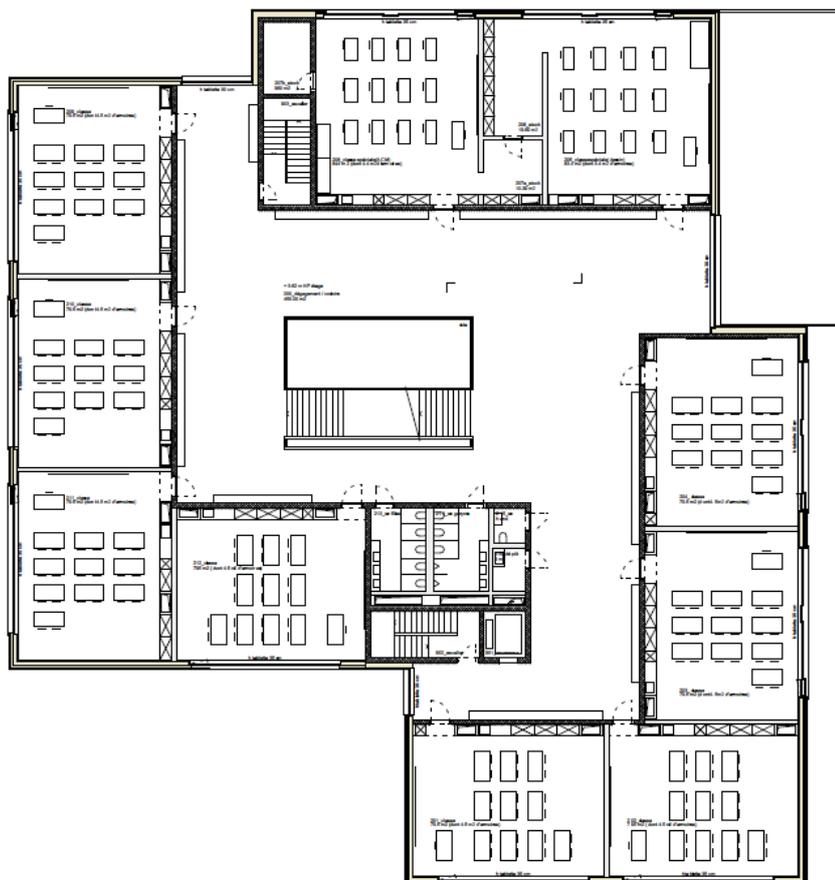
Plan du rez-de-chaussé avec le secrétariat, le parascolaire

Le sous-sol sera occupé par toutes les installations techniques. Ce choix a été fait afin de garantir le minimum de nuisances sonores, par rapport à une installation sur le toit. Il y aura également un économat pour le matériel scolaire, ainsi qu'un réduit pour l'ASIPE, permettant de stocker du mobilier de réserve par exemple, mais aussi les affaires du parascolaire.

L'ensemble de ces locaux est conforme aux directives et normes de la DGEO, du SEPS et de l'EIAP. Les étages seront desservis par un ascenseur. Le projet a également été présenté à l'ECA, ainsi qu'aux sapeurs-pompiers du SDIS Broye-Vully pour toutes les questions liées à l'intervention, aux accès et aux normes incendies.

Le premier étage est similaire au second. Les salles de classe sont équipées de manière moderne avec un point d'eau, des armoires en suffisance et un équipement informatique permettant l'installation de tableau interactif et de bornes wifi.

Les travaux sont prévus pour une durée de 14 mois dès le printemps 2020 et le bâtiment sera opérationnel pour la rentrée scolaire d'août 2021.



Plan des 1^{er} et 2^e étages avec les classes

3. Coûts

Le montant pour le mandat à l'entreprise totale a été évalué grâce à la réception des 5 dossiers reçus au délai du 30 octobre 2019. A ce jour, le Comité de direction a signé un contrat avec la société JPF Construction SA adjudicataire.

Postes	Remarques	Montants TTC
Mandat entreprise totale	Selon appel d'offres	Fr. 14'500'000.—
Achat mobilier scolaire et divers équipements		Fr. 420'000.—
Tableaux interactifs		Fr. 280'000.—
Fournitures matériel informatique (antennes WIFI)		Fr. 50'000.—
BAMO		Fr. 150'000.—
Accompagnement par les mandataires initiaux pour garantir la conformité du projet d'exécution		Fr. 50'000.—
Divers et imprévus	5 % du total des postes ci-dessus (arrondis)	Fr. 770'000.—
Total du crédit à charge de l'ASIPE		Fr. 16'220'000.—

Le Conseil intercommunal de l'ASIPE a accordé au Comité directeur un crédit de Fr. 16'220'000.— pour la construction de ce bâtiment scolaire en date du 9 janvier 2020.

L'arrivée de ce nouveau bâtiment scolaire pour les élèves de l'ASIPE va avoir un impact financier sur les communes associées. Ce dernier peut être estimé sur la base des chiffres connus et de la clé de répartition statutaire. Dès 2022, une augmentation des participations communales serait pour :

- Chevroux : Fr. 24'255.25
- Corcelles-près-Payerne : Fr. 126'203.36
- Grandcour : Fr. 50'868.50
- Missy : Fr. 20'196.40
- Payerne : Fr. 516'018.59
- Trey : Fr. 15'273.01

A cela, s'ajouteront les charges de fonctionnement (la conciergerie, l'eau, l'entretien, l'épuration, etc.) qui ne peuvent être estimées à ce jour, mais qui le seront pour le budget de fonctionnement 2021.

Le crédit comprend également les coûts de construction, d'adaptation et de rénovation des infrastructures étant sur la partie de la parcelle restant propriété de la Commune de Payerne (place de jeux, terrains de sports, etc.). L'exploitation ultérieure de ces infrastructures et ses coûts liés seront de compétence communale.

4. Caractéristique du Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP)

Le présent préavis a pour objet de soumettre à l'autorisation du Conseil communal la constitution en faveur de l'ASIPE, d'un droit de superficie distinct et permanent gratuit, d'une durée de 80 ans, sur une surface de 3'054 m² de la parcelle RF n° 2889.

Sur la surface grevée, la superficière est autorisée à construire à ses frais le bâtiment scolaire de La Coulaz et toute installation nécessaire à l'exploitation dudit bâtiment.

La superficière prend les engagements de :

- ne pas modifier l'affectation sans l'accord de la propriétaire du sol (Commune de Payerne) ;
- maintenir le bâtiment dans un état d'entretien ;
- ne pas constituer, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire.

Selon l'art. 26 des statuts de l'ASIPE, les communes associées ont l'obligation de mettre à sa disposition, soit sous la forme d'un droit de superficie, soit par une aliénation, les terrains nécessaires à la construction de bâtiments. Aucun prix n'est donc fixé pour la présente constitution du Droit de superficie Distinct et Permanent, de même qu'aucune redevance.

Le DDP est stipulé cessible et transmissible, et pour une durée de 80 ans, toute cession étant subordonnée au consentement préalable de la propriétaire du sol.

Les comparants précisent que l'indemnité équitable prévue à l'article 779 lettre d) du Code civil sera basée sur le coût de construction d'un bâtiment semblable au jour de la fin du droit et devra être diminuée des éléments suivants :

- l'amortissement tenant compte du genre de construction ;
- l'exclusion de l'évacuation de toutes les parties intégrantes et accessoires spécifiques à l'utilisation que la superficiaire a fait du bâtiment et qui ne sont pas nécessaires, ni utiles pour la propriétaire du sol ;
- l'exclusion de tous équipements et aménagements extérieurs, quels qu'ils soient.

Tout décompte du coût de construction ou de travaux à plus-value ultérieurs signés des comparants fera foi pour ce qui est de l'indemnité de retour, de même que tout taux d'amortissement fixé à deux pour cent (2%) l'an.

La propriétaire du sol pourra exiger le rétablissement de l'état primitif par les soins et aux frais de la superficiaire dans les cas suivants :

1. Pour l'entier de la construction, si le montant de l'indemnité équitable, calculée sur les bases ci-dessus, est inférieure à dix pour cent (10 %) du coût d'une construction nouvelle équivalente ;
2. Pour des aménagements intérieurs ou extérieurs et dans la mesure où la propriétaire du sol apporte la preuve que ces aménagements ont eu lieu, sans son consentement et qu'ils empêchent une utilisation rationnelle, mais non spécifique, de la construction.

Pour sa part, la superficiaire a la faculté, de sa propre initiative et à ses frais, de rétablir l'état primitif, à la condition que ce rétablissement soit complet, qu'il porte également sur les équipements et les aménagements extérieurs.

Les dispositions qui précèdent concernant le retour des constructions seront annotées au Registre foncier.

5. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 05/2020 de la Municipalité du 5 février 2020 ;
- ouï** le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

Article 1 : d'autoriser la Municipalité à constituer en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE) un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) gratuit, d'une durée de 80 ans, sur une surface de 3'054 m² sur la parcelle RF n° 2889 à La Coulaz.

Veillez agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 5 février 2020.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

La Syndique :

Le Secrétaire :

(LS)

C. Luisier Brodard

S. Wicht

Annexe : 1 plan de situation

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipaux délégués : Mme Christelle Luisier Brodard, Syndique
M. Julien Mora.

COMMUNE DE PAYERNE

Plan N° 3

Mensuration numérique

Dossier technique N° 2471

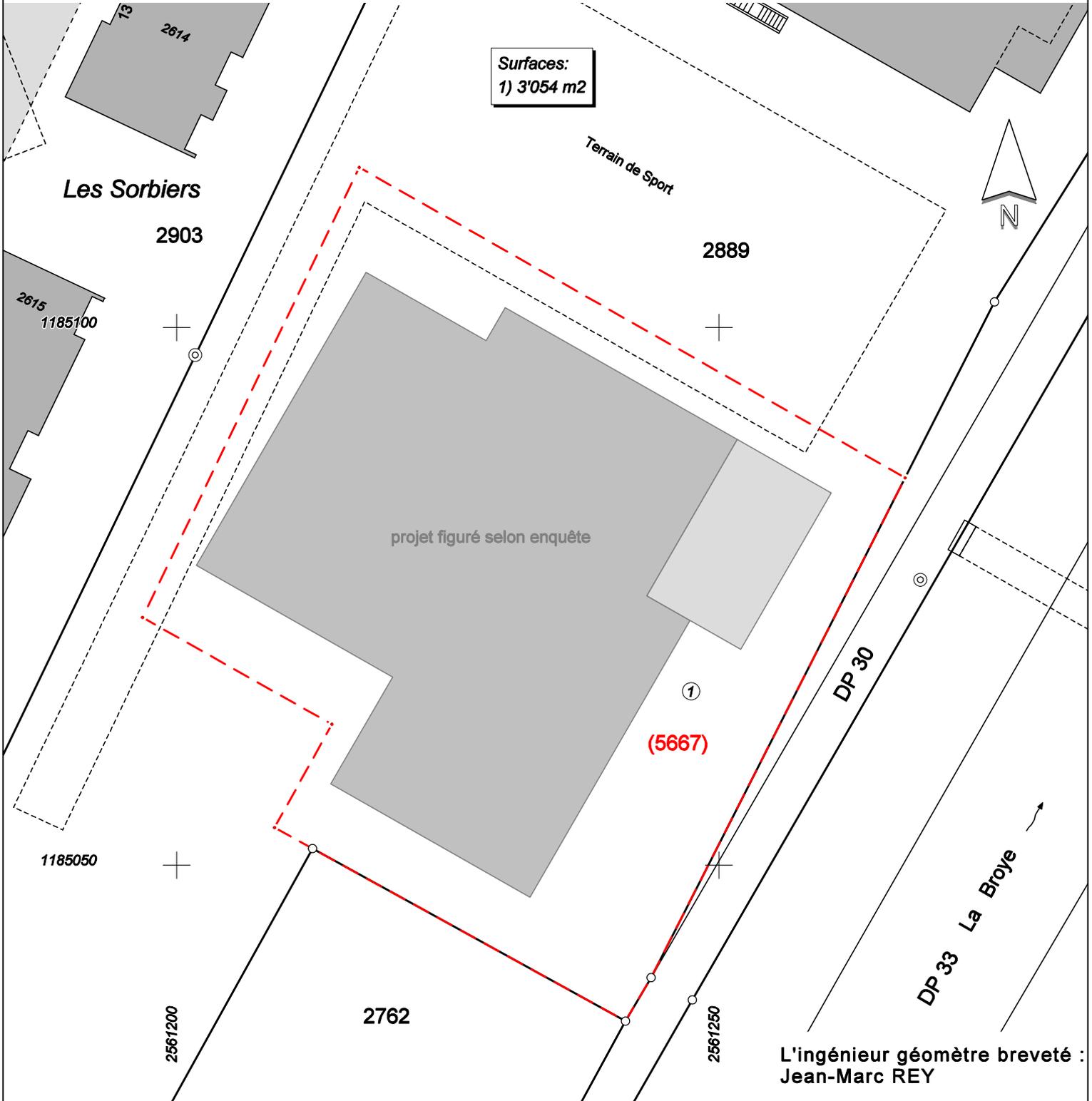
Echelle 1: 500

Coordonnées : 2'561'233 / 1'185'077

Zone: Addenda au PQ "La Coulaz"

Payerne, le 8 janvier 2020

Mutation avec matérialisation différée



CONSTITUTION D'UN DDP

Géodonnée © Etat de Vaud

NPPR INGENIEURS ET GEOMETRES SA
 NICOD · PERRIN · PARISOD · REY
 Rue du Temple 9 / CP 203 1530 Payerne
 Tél. 026 662 41 11 payerne@nppr.ch

Dossier N° 3267.7/EH

N° RF

District : Broye - Vully

Commune : Payerne

Tableau de mutation

Dossier technique: 2471

Nouvelle description des parcelles

Dossier: 3267.7/EH

Feuille de plan	Parcelle	Propriétaire	Nom local et adresse des bât.	Nature et désignation des bâtiments	Vient de la parcelle	N° ad hoc	Surfaces		Observations
							subdivision	par nature	
							m2	totale m2	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
3	2889	Payerne la Commune, Payerne	A la Coulaz <i>Rue des Vernes 13 et 15</i>	Habitation n° ECA 2057 Bâtiment public n° ECA 2547 Jardin	2889 2889 2889			329 1 551 11 129	
								13 009	
3	(5667)	Droit distinct et permanent de superficie en faveur de: Association scolaire intercommunale de Payerne et environs ASIPE, Payerne	A la Coulaz <i>Rue des Vernes</i>	Jardin	2889	1		3 054	
								3 054	
N.B.: mutation avec matérialisation différée									