



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 07/2022



Objet du préavis

Vente de la parcelle RF n° 2877 de 15'131 m² sise à la Maladaire à l'Etat de Vaud en vue de la construction d'une école professionnelle

Radiation du droit de superficie de la parcelle RF n° 615 sise à la rue du Châtelard accueillant l'école professionnelle actuelle et reprise du bâtiment

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

1. Préambule

A l'étroit dans l'école professionnelle de Payerne, le Canton de Vaud a construit en 2014 en urgence un pavillon provisoire pour quatre salles de classes sur le site de l'Ancien Hôpital.

Le Canton avait déjà approché la Municipalité pour trouver un terrain qui pourrait accueillir une éventuelle nouvelle école professionnelle. La Municipalité avait d'ores et déjà proposé le terrain industriel de la Maladaire, parcelle RF n° 2877, propriété de la Commune de Payerne.

Cette parcelle de 15'131 m² sise entre une voie de chemin de fer industrielle et la route de la Maladaire a fait l'objet d'une seule proposition de vente à un industriel il y a une vingtaine d'années.

Sur la base de différentes stratégies de formation professionnelle, le Canton de Vaud s'est approché de la Municipalité en avril 2020 pour confirmer son vif intérêt d'acquérir cette parcelle en vue de la construction d'une nouvelle école professionnelle à Payerne.

2. Etude de faisabilité

Afin de pouvoir avancer avec le projet d'acquisition, le Canton de Vaud a lancé une étude de faisabilité en automne 2020. Cette étude menée par un bureau d'architecte de Payerne consistait à déterminer la capacité constructive et les différentes mesures d'accompagnement à prendre pour développer le projet.

Cette étude a été présentée en mai 2021 à la Municipalité. Dans les grandes lignes, cette étude a traité des points suivants.

2.1. Changement d'affectation

La parcelle industrielle nécessitera une procédure de changement d'affectation par le biais d'un Plan d'Affectation Cantonal (PAC) qui sera menée et financée par le Canton en collaboration avec la Commune.

2.2. Archéologie et géotechnique

Plusieurs sondages géotechniques et archéologiques ont déjà été réalisés sur le site afin d'éviter des surprises dans la suite du processus.

2.3. Environnement et énergie

La présence de la voie CFF nécessitera quelques mesures ORNI (ordonnance fédérale sur la protection contre le rayonnement). Pour l'énergie, la possibilité de raccordement au chauffage à distance communal a été évoquée.

2.4. Mobilité

Ce sont quelques 500 à 600 élèves par jour qui devraient se rendre dans ce nouveau centre de formation.

La majorité de ces jeunes viendront en train ou en bus et des mesures d'accompagnements devront être prises pour favoriser la mobilité piétonne sur le tracé le plus court de 870 m qui se dessine comme suit : gare et plateforme des bus – Place Général Guisan réaménagée – giratoire réaménagé – route cantonale en traversée – avenue piétonne de l'Avenue de la Promenade – passage sous-route et voies CFF avec rampes adaptées – route de la Maladaire. L'adaptation et la rénovation du passage pour piétons seront des mesures d'accompagnement qui devront être financées entre le Canton et la Commune.

L'accès en voiture ou en deux roues est prévu uniquement par le giratoire des Vignes à la route de Corcelles. Un parking pour environ 140 voitures et environ 140 places deux roues sera aménagé sur la parcelle.

2.5. Centre de formation

Sur le site, les entités de formation présentes seront :

Entité de formation	Elèves/jour	Enseignants (ETP)
école professionnelle	environ 440	42
école de La Transition	environ 80	5
Centre d'orientation et de formation (COFOP)	environ 65	10

2.6. Programme des locaux

Il est prévu de construire une école comprenant :

- environ 50 salles de classes ;
- 3 salles de sport ;
- 1 restaurant d'environ 370 places ;
- 1 salle de sport financée par l'ASIPE (sous réserve de son prix et de l'accord du Conseil intercommunal).

La salle de sport de l'ASIPE permettra de pallier au manque de salles sur le site de la Promenade et pourra également être utilisée par les sociétés locales. Elle fera l'objet d'une convention d'utilisation tripartite entre le Canton, la Commune et l'ASIPE. Dans un premier temps, il est possible que les sociétés locales puissent également utiliser les salles de sport du Canton. Les écoles quant à elles pourront en disposer en attendant l'occupation de la capacité maximale d'élèves à l'école professionnelle en regard du programme prévu des locaux.

Dans le bâtiment de l'école professionnelle, il est prévu de construire une cantine qui pourrait également accueillir entre 300 et 340 élèves de l'ASIPE (en deux services).

Différents scénarios d'implantation des bâtiments ont été étudiés. Un concours sera organisé par le Canton pour obtenir le meilleur projet possible. La Municipalité sera représentée au sein du jury. L'investissement total prévu se situe entre Fr. 55 et Fr. 60 mios.

2.7. **Planning prévisionnel**

L'Etat de Vaud prévoit le planning prévisionnel suivant :

Avril 2022 :	autorisation de vente de la parcelle par le Conseil communal
Eté/automne 2022 :	adoption des crédits pour l'école professionnelle
2022/2024 :	concours d'architecture enquête publique obtention des crédits par le Grand Conseil
2024 :	approbation du Plan d'Affectation Cantonal
2024/2025/2026 :	construction de l'école mesures d'accompagnements
2026 :	ouverture et mise en service partielle de la nouvelle école professionnelle
2026/2027 :	reprise de l'ancienne école professionnelle par la Commune
2027 :	mise en service totale de la nouvelle école professionnelle

3. **Contraintes sur site**

Outre la problématique de l'ORNI, le projet devra tenir compte de la route d'accès et de l'allée d'arbres ainsi que de la présence des voies CFF. De plus, le site sera en limite d'une zone d'habitations classée en zone villa. La question des transports individuels motorisés devra être géré et des transports publics seront peut-être intégrés.

Une contrainte de servitude foncière avec la construction d'une route d'accès pour camions est aussi à prendre en compte. En effet, dans le cadre du développement du quartier de la Place Général Guisan, les CFF ont exigé qu'un quai marchandises de remplacement soit aménagé sur le territoire de la Commune. Ce projet est prévu derrière le silo à grain Landi et nécessitera l'aménagement d'une route d'accès prévue au bas de la parcelle communale RF n° 2877. De ce fait, l'Etat de Vaud s'est d'ores et déjà engagé à concéder une servitude de passage à pieds et pour tous véhicules en faveur des Chemins de Fer Fédéraux (CFF). Bien sûr que cet accès pourra aussi être utilisé par la future école professionnelle par exemple pour ses livraisons.

4. **Vente de la parcelle RF n° 2877 et radiation du droit de superficie de la parcelle RF n° 615**

En date du 26 août 2021, la Municipalité et le Canton ont signé, devant notaire, un acte de promesse de vente et d'achat conditionnelle pour la parcelle RF n° 2877, terrain destiné à accueillir la future école professionnelle. Cet acte comportait également une promesse de radiation du droit de superficie grevant la parcelle RF n° 615 qui accueille l'école professionnelle actuelle.

4.1. Vente conditionnelle de la parcelle RF n° 2877

La Commune de Payerne vend à l'Etat de Vaud la parcelle RF n° 2877 pour un prix de Fr. 200.—/m² soit un montant total de Fr. 3'026'200.— pour les 15'131 m². Cette vente est conditionnée à 3 conditions. Premièrement, le Conseil d'Etat du Canton de Vaud doit approuver l'entrée en force d'un Plan d'Affectation Cantonal spécifique permettant la construction d'une école professionnelle (cf. point n° 2.1). Ensuite, le Grand Conseil du Canton de Vaud et le Conseil communal de Payerne doivent autoriser l'achat, respectivement la vente, de ladite parcelle. Un délai au 31 décembre 2022 pour la signature de l'acte de vente définitif a été fixé.

4.2. Radiation du droit de superficie de la parcelle RF n° 615 et reprise du bâtiment de l'école professionnelle existant

L'école professionnelle actuelle, érigée sur la parcelle RF n° 615 sise à la rue du Châtelard, bénéficie d'un droit de superficie. Dans le cadre de la vente de la parcelle RF n° 2877, l'Etat de Vaud et la Commune de Payerne s'accordent sur la radiation de ce droit de superficie. Ainsi, le bâtiment scolaire sera propriété de la Commune de Payerne. En contrepartie de cette radiation de droit de superficie, la Commune de Payerne versera une indemnité de Fr. 632'578.— à l'Etat de Vaud. Ce montant représente la valeur réelle du bâtiment selon expertise de décembre 2016. Il sera diminué d'un amortissement annuel de 4 % l'an et sera déduit du prix de vente de la parcelle RF n° 2877.

Le bâtiment sera repris par la Commune de Payerne lorsque la nouvelle école professionnelle sera construite soit en 2026 voire 2027. Cette reprise permettra de bénéficier de salles de classes supplémentaires. Les pavillons situés à proximité seront maintenus jusqu'au départ des classes de l'école professionnelle. C'est à ce moment-là qu'il sera éventuellement possible pour la Commune de les reprendre, ceci en cas d'intérêt et pour autant que le Canton n'en ait pas l'utilité ailleurs.

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° 07/2021 de la Municipalité du 2 mars 2022 ;
- ouï** le rapport des commissions chargées d'étudier cette affaire ;
- considérant** que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DECIDE

- Article 1** : d'autoriser la Municipalité à vendre à l'Etat de Vaud la parcelle RF n° 2877 de 15'131m² pour le prix de Fr. 3'026'200.— selon les conditions émises dans l'acte notarié signé le 26 août 2021 ;

- Article 2** : d'autoriser la Municipalité à faire radier la servitude ID 003-2003 / 001305 et par conséquent de reprendre l'école professionnelle sise sur la parcelle n° 615 pour un montant de Fr. 632'578.—, montant qui sera diminué d'un amortissement annuel de 4 % l'an et déduit du prix de vente de la parcelle RF n° 2877 ;
- Article 3** : d'inviter la Municipalité à verser le solde du produit de cette vente sur le compte « achat et vente de terrains » et le porter au patrimoine financier relatif au quartier du Sansui.

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

Ainsi adopté le 2 mars 2022.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Annexes : Plan cadastral
Extrait du RF – parcelle 2877
Projet de servitude d'accès
Extrait RF – parcelle 615
Acte notarié du 26 août 2021

Municipaux délégués : M. Eric Küng
M. Nicolas Schmid