



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 26/2022

Objet du préavis

Constitution d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) au second degré sur la parcelle RF n° 2113 en faveur du SDIS Broye-Vully

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la Présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

1.1. SDIS Broye-Vully

1.1.1. Locaux actuels

La caserne-centre de Payerne a été réalisée dans les années 60 dans le bâtiment de l'Hôtel de Ville de Payerne. A ce jour, et sans que cela n'ait eu d'incidence tragique dans le cadre des dernières interventions du SDIS Broye-Vully, les différents aspects suivants péjorent le fonctionnement de cette caserne et de ses utilisatrices et utilisateurs.

Il existe actuellement trois points de départs des moyens d'intervention (Caserne-centre, halle La Palaz et local à Corcelles-près-Payerne) et cela engendre des répercussions sur l'efficacité opérationnelle, la gestion et le suivi de l'entretien des véhicules et du matériel.

Les espaces de vie ne correspondent plus aux normes et modes de fonctionnement actuels :

- absence de séparation homme-femme dans les vestiaires, WC et douches ;
- vestiaires situés dans une halle pour véhicules ;
- absence d'hygiène et de sécurité ;
- cheminement de décontamination des personnes inexistant ;
- occupation d'un emplacement destiné à accueillir des véhicules ;
- espace de rencontre et de pause situé au sous-sol ;
- absence d'infrastructure permettant la préparation de subsistance de manière importante ;
- absence de zone de repos pour le personnel opérationnel.

La conception des volumes administratifs n'est plus en adéquation avec les différentes ordonnances qui définissent les espaces de travail. La sécurité des utilisatrices et utilisateurs n'est pas assurée en cas de feu dans les locaux de la caserne-centre (absence de chemin de fuite, de cloisonnement et de séparation). Les bureaux ne disposent pas tous de lumière naturelle. Les installations électriques sont obsolètes et les dalles des halles véhicules fendues ou affaissées à certains endroits. Vétustes, les locaux ne correspondent plus aux normes énergétiques actuelles.

De plus, l'emplacement de la caserne-centre n'est plus adéquat à cause des nuisances pour le voisinage, de la difficulté d'effectuer des manœuvres avec des véhicules lourds sur des zones trottoirs et des rues exigües.

1.1.2. Nouveaux statuts

En date du 16 décembre 2021, le Conseil communal de Payerne a adopté les nouveaux statuts de l'Association de communes SDIS Broye-Vully. Ces nouveaux statuts ont d'ailleurs été acceptés par toutes les Communes membres et approuvés par le Conseil d'Etat le 9 mars 2022. Ils prévoient à leur article 27, alinéa 4, les éléments suivants :

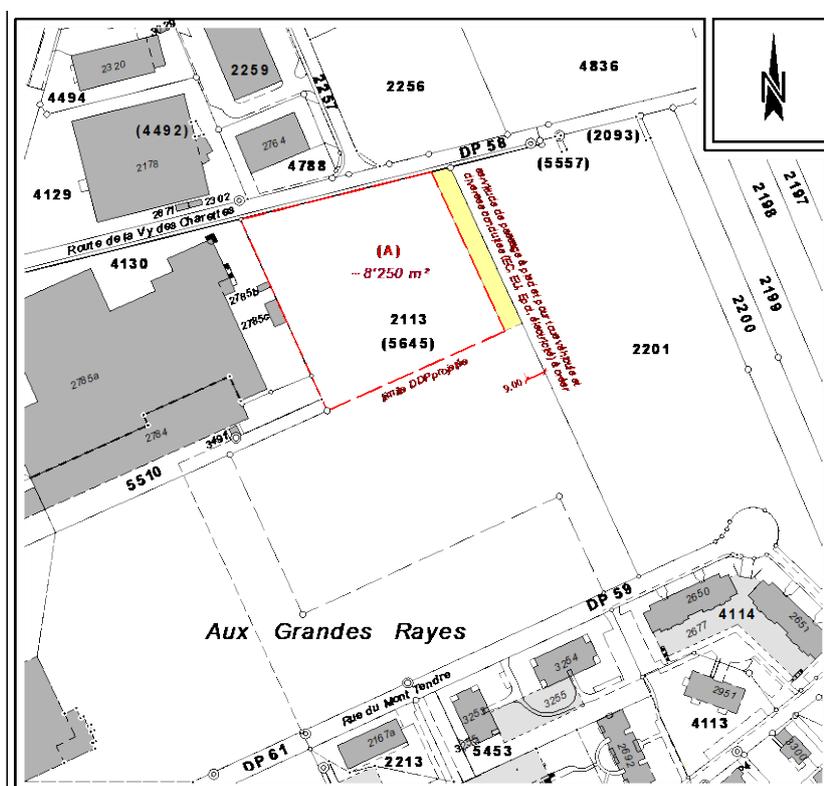
A la demande de l'association, les communes associées ont l'obligation de mettre à sa disposition, soit sous la forme d'un droit de superficie, soit par une aliénation, les terrains nécessaires à la construction de bâtiments. La commune concernée entreprendra les démarches nécessaires pour permettre la réalisation des projets de l'association dans les meilleures conditions pour toutes les parties concernées notamment : plans partiels d'affectation, circulations, raccordements aux services, etc.

1.2. Droit de superficie distinct et permanent en faveur de la Commune de Payerne par ArmaSuisse

Par son préavis n° 15/2017, la Municipalité demandait l'approbation du Conseil communal pour la constitution, en faveur de la Commune de Payerne, d'un droit de superficie distinct et permanent (DDP) d'une durée de 80 ans sur une surface de 22'222 m², feuillet n° 5645, sis sur la parcelle n° 2113, Aux Grandes Rayes/rue du Mont-Tendre 1, propriété de la Confédération Armasuisse Immobilier. Le but de la constitution de ce DDP était de valoriser ces terrains industriellement. De ce fait, la Commune de Payerne est autorisée par la Confédération à accorder un ou plusieurs DDP de sous-superficie. En contrepartie, la Commune de Payerne verse à la Confédération, Armasuisse Immobilier, une rente annuelle calculée au prorata des surfaces faisant l'objet du DDP de sous-superficie. Ce préavis qui soulignait le fait que la Municipalité se permettrait de soumettre un nouveau préavis au Conseil communal pour l'autorisation de créer des DDP de sous-superficie a été accepté par le législatif communal le 1^{er} mars 2018.

2. Objet du préavis

2.1. Droit de superficie au second degré en faveur du SDIS Broye-Vully



Plan de fractionnement de la parcelle RF n° 2113

Le présent préavis a pour but de proposer au Conseil communal la constitution d'un DDP au second degré en faveur du SDIS Broye-Vully sur la parcelle RF n° 2113 d'environ 8'250 m² située à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes selon les conditions suivantes.

2.1.1. Echéance

L'échéance du droit de superficie au second degré est prévue au 30 avril 2098 soit à l'échéance du droit de superficie au 1^{er} degré liant la Commune de Payerne et la Confédération suisse (cf. préavis n° 15/2017).

2.1.2. Rentes

Les montants de rentes sont les suivants :

- pour les 30 premières années : Fr. 1.50/m² , représentant la participation aux coûts d'équipement de la parcelle ;
- dès la 31 année : Fr. 5.25/m².

Le paiement sera effectué annuellement, le 31 décembre pour l'année suivante, contre facturation de la Commune de Payerne.

Le paiement de la première rente interviendra dans les 30 jours suivants la réception de la facture de la Commune de Payerne qui sera établie à la réception par elle-même de la facture de paiement de la rente qu'ArmaSuisse lui aura adressée en raison du droit de superficie au premier degré, au prorata temporis pour l'année en question.

Une adaptation annuelle sera effectuée selon l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (ISPC) ou tout indice qui lui succédera. La nouvelle rente se calcule comme suit :

$$\frac{\text{Ancienne rente de superficie} \times \text{Indice nouveau}}{\text{Indice ancien}} = \text{Nouvelle rente}$$

La rente ne pourra toutefois en aucun cas être inférieure aux montants des rentes citées ci-avant.

La première indexation interviendra dès que la Confédération suisse indexera les rentes du droit de superficie distinct et permanent constitué en faveur de la Commune de Payerne.

2.1.3. Retour des constructions

A l'expiration du droit de superficie distinct et permanent au second degré, les constructions seront remises à la Commune de Payerne avec un versement d'une indemnité au SDIS Broye-Vully, selon l'article 779d du Code Civil, à 70 % de la valeur des constructions au moment du retour. L'indemnité ne pourra toutefois pas excéder les frais de constructions effectifs.

La Commune de Payerne pourra exiger le rétablissement de l'état primitif par les soins et aux frais du SDIS Broye-Vully, pour l'entier des constructions, si le montant de l'indemnité équitable calculé est inférieur à 10 % du coût d'une construction nouvelle équivalente. Le SDIS Broye-Vully a la faculté de sa propre initiative et à ses frais, de rétablir l'état primitif, à la condition que ce rétablissement soit complet.

2.1.4. Droit de préemption

La Commune de Payerne et le SDIS Broye-Vully bénéficient d'un droit de préemption, ceci selon l'article 682 alinéa 2 du Code Civil suisse. A noter que le droit de préemption du SDIS Broye-Vully s'étend uniquement sur la surface du droit de superficie au second degré qui lui est accordé.

2.1.5. Raccordement au chauffage à distance

Dans le droit de superficie au second degré qui lui est accordé, le SDIS Broye-Vully s'engage à raccorder toutes ses constructions situées sur la surface de la parcelle au chauffage à distance de la Commune de Payerne.

3. Future caserne du SDIS

3.1. Généralité

Afin de valider une implantation, de développer le projet et vérifier que le terrain objet du DDP au second degré est compatible avec le projet du SDIS Broye-Vully, ce dernier a réalisé une étude de faisabilité avec l'accompagnement d'un architecte.

3.2. Programme des travaux

La future caserne comprendra une halle pour les véhicules, des surfaces administratives et d'accueil ainsi que des aménagements extérieurs notamment places de parc et surfaces pour les exercices.

La future halle pour les véhicules sera dimensionnée pour stationner l'ensemble des véhicules, remorques et agrégats du site opérationnel de Payerne. La halle accueillant ce matériel devra permettre de disposer les engins de manière efficiente pour leur entretien et celui des agrégats embarqués, ainsi que pour les départs en intervention. L'organisation souhaitée permettra de rééquiper de manière plus aisées les véhicules de retour d'intervention ou d'exercices. Dans un contexte d'évolution permanente, les surfaces prévues permettront d'accueillir des véhicules d'un plus grand gabarit et des engins supplémentaires.

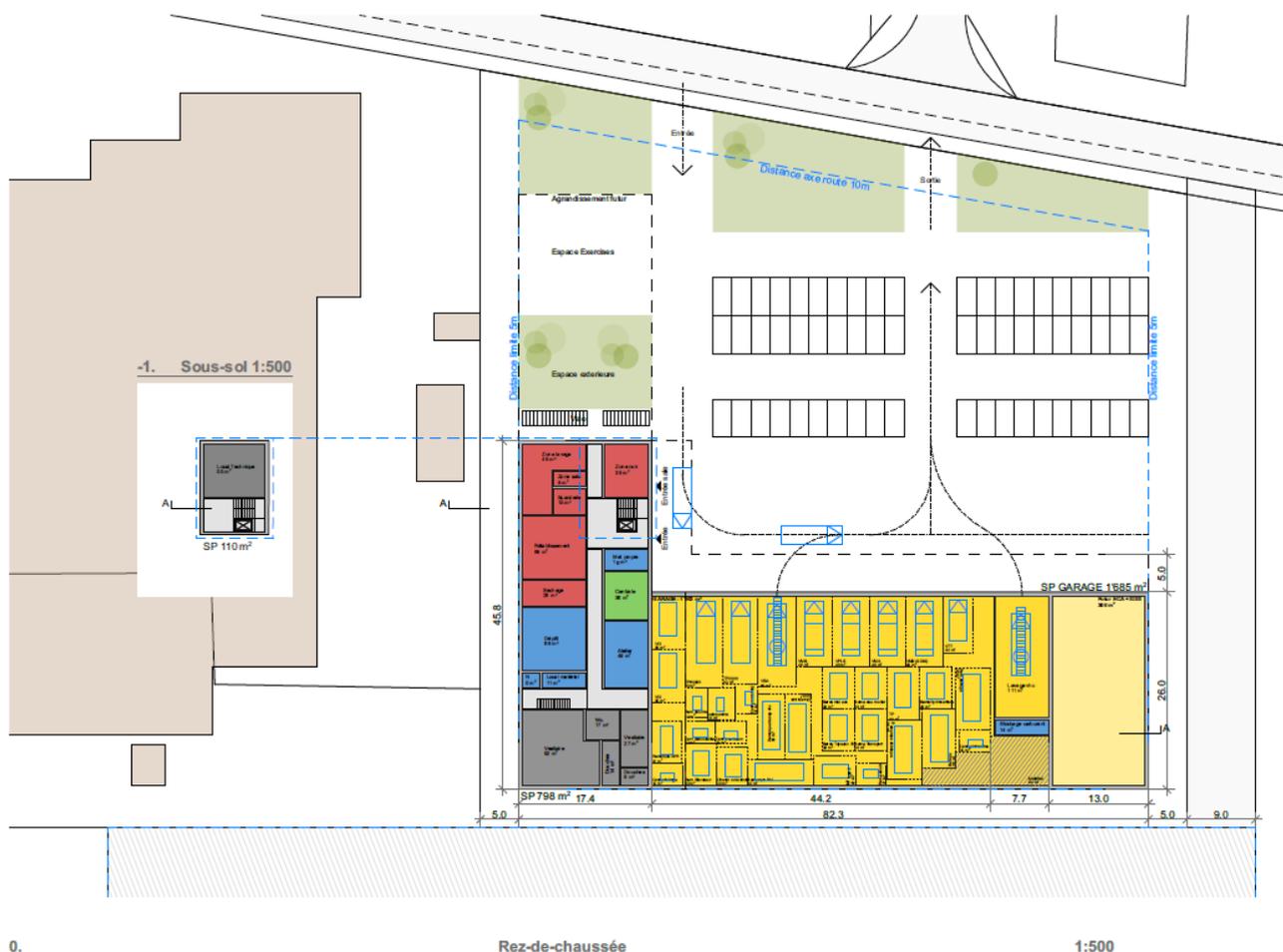
Les surfaces dédiées à l'accueil du personnel volontaire et professionnel seront distribuées entre des espaces de réunion, des zones de rétablissement et de stockage, des surfaces permettant la conduite d'événements particuliers, des vestiaires mais également des endroits pour la prise de repas en commun, de coworking, de rencontres et de détente qui permettront également de maintenir la condition physique du personnel. Ces aménagements permettront au personnel de se retrouver en caserne pour des activités propres et favoriseront la disponibilité pour l'intervention, le développement de la cohésion et une vie agréable en cas d'encasernement lors d'événements particuliers.

Au niveau des aménagements extérieurs, le SDIS Broye-Vully prévoit l'aménagement d'une soixantaine de places de parc. En effet, le fonctionnement d'un SDIS ne permet pas de favoriser le covoiturage ou l'utilisation des transports publics pour différentes raisons notamment tenant compte du délai pour rejoindre la caserne, la provenance du personnel et l'irrégularité de l'activité. Il est à noter que l'essentiel du personnel du SDIS Broye-Vully est composé de sapeurs-pompiers volontaires. L'effectif recommandé pour une caserne de ce type est fixé à 48 personnes. Cette caserne verra également dans ses murs les membres du DAP de Payerne et les jeunes sapeurs-pompiers. Elle devra également être à même d'accueillir tous les membres des autres sites opérationnels.

Les surfaces extérieures pour les exercices sont également un besoin pour le SDIS Broye-Vully. En effet, cette place permet de travailler différents thèmes en évitant de déplacer du personnel et des engins pour des séquences de formation.



Image de synthèse du projet de la nouvelle caserne du SDIS Broye-Vully



Plan du rez-de-chaussée du projet de la nouvelle caserne du SDIS Broye-Vully

3.3. Planning

Selon son préavis n° 03/2022, le Comité directeur du SDIS Broye-Vully prévoit les grandes étapes du projet de nouvelle caserne comme suit :

- décembre 2022 : votation du Conseil communal de Payerne sur la constitution d'un droit de superficie distinct et permanent au second degré en faveur du SDIS Broye-Vully ;
votation du Conseil intercommunal du SDIS Broye-Vully sur le préavis de demande de crédit d'études ;
- janvier 2023 : appels d'offres fonctionnels pour les mandataires ;
- mars à décembre 2023 : planification du projet par les mandataires ;
- janvier à mars 2024 : préparation et lancement des appels d'offres d'entreprises couvrant 80 % du budget des travaux ;
- mai 2024 : votation du Conseil intercommunal du SDIS Broye-Vully sur le préavis de demande le crédit de construction ;
- juin à septembre 2024 : planification de la construction par les mandataires ;
- septembre 2024 à décembre 2025 : construction de la caserne.

Il s'agit d'un planning d'intention, sous réserve d'éventuelles oppositions dans la phase de mise à l'enquête publique ou de recours à la CDAP, notamment dans le cadre des divers marchés publics.

4. Futurs des locaux actuels du SDIS Broye-Vully

4.1. Caserne existante à l'Hôtel de Ville

A ce stade, il est trop tôt pour la Municipalité de proposer des solutions de mise en valeur déjà abouties sachant qu'une telle démarche est plutôt planifiée pour la prochaine législature.

En regard à l'emplacement de l'actuelle caserne et sa désaffectation planifiée en 2025 – 2026, une réflexion sera menée sur l'ensemble du bâtiment de l'Hôtel de Ville. Au-delà des aspects architecturaux et techniques, il s'agira notamment d'identifier les opportunités de mise en valeur de l'espace libéré par le SDIS Broye-Vully. Différentes activités, qu'elles soient publiques, privées ou commerciales semblent idéales à cet emplacement de choix. La démarche pourra faire l'objet d'une étude de mise en valeur du site dans le courant 2025 - 2026. Il est précisé que cette mise en valeur intégrera les conditions générées par le futur réaménagement de la Place du Général Guisan dont le démarrage devrait intervenir sous peu.

4.2. Halle-caserne de la zone industrielle de La Palaz

De même, le départ du SDIS Broye-Vully de la halle de La Palaz pourrait générer certaines opportunités d'exploitation des locaux moyennant un équilibre avec les coûts de mise à niveau ou de remplacement.

La situation de la halle de La Palaz pourra se révéler intéressante dans la mesure du développement de la future zone sportive à proximité. La halle en elle-même, hormis les vestiaires du skater hockey aménagés en 2016, n'est pas d'une grande qualité et démontre un taux d'obsolescence plutôt élevé notamment du point de vue énergétique. Une étude des besoins internes, d'une éventuelle réaffectation à des activités internes ou externes sera menée afin de fixer le futur du bâtiment et de sa mise en valeur d'ici à 2025. A la suite de cet examen et des objectifs qui en découleront, un plan d'actions pourra se dérouler, a priori, au plutôt lors de la prochaine législature dès 2026.

5. Conclusions

En conclusion, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, de bien vouloir voter les résolutions suivantes :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 26/2021 de la Municipalité du 2 novembre 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 constituer en faveur du SDIS Broye-Vully un droit de superficie distinct et permanent (DDP) au second degré, jusqu'au 30 avril 2098, sur une surface d'environ 8'250 m² de la parcelle RF n° 2113 à la rue du Mont-Tendre 1/Aux Grandes Rayes avec les redevances annuelles suivantes :

30 premières années : Fr. 1.50/m²

dès la 31^e année : Fr. 5.25/m²

et selon les modalités convenues dans le présent préavis.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 2 novembre 2022

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

(LS)

E. Küng

C. Thöny

Annexe pour l'original du préavis : 1 dossier

Municipaux délégués : Eric Küng et Edouard Noverraz