



Payerne

MUNICIPALITE DE PAYERNE

Au Conseil communal de Payerne :

Préavis n° 10/2025

Objet du préavis

Constitution d'un DDP (droit de superficie distinct et permanent) gratuit en faveur de l'Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs (ASIPE) sur la parcelle RF n° 824 à l'Avenue de la Promenade

Table des matières

1.	Préambule	3
2.	Objet du préavis	3
2.1.	Caractéristique du Droit Distinct et Permanent.....	3
2.1.1.	Surface	3
2.1.2.	Exercice.....	4
2.1.3.	Cessibilité.....	4
2.1.4.	Durée.....	4
2.1.5.	Rentes.....	4
2.1.6.	Droit de préemption	4
2.1.7.	Retour.....	4
2.1.8.	Frais	5
3.	Descriptif du bâtiment.....	5
4.	Conclusions.....	6

AU CONSEIL COMMUNAL
de et à
1530 Payerne

Madame la 2^e Vice-présidente,
Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal,

1. Préambule

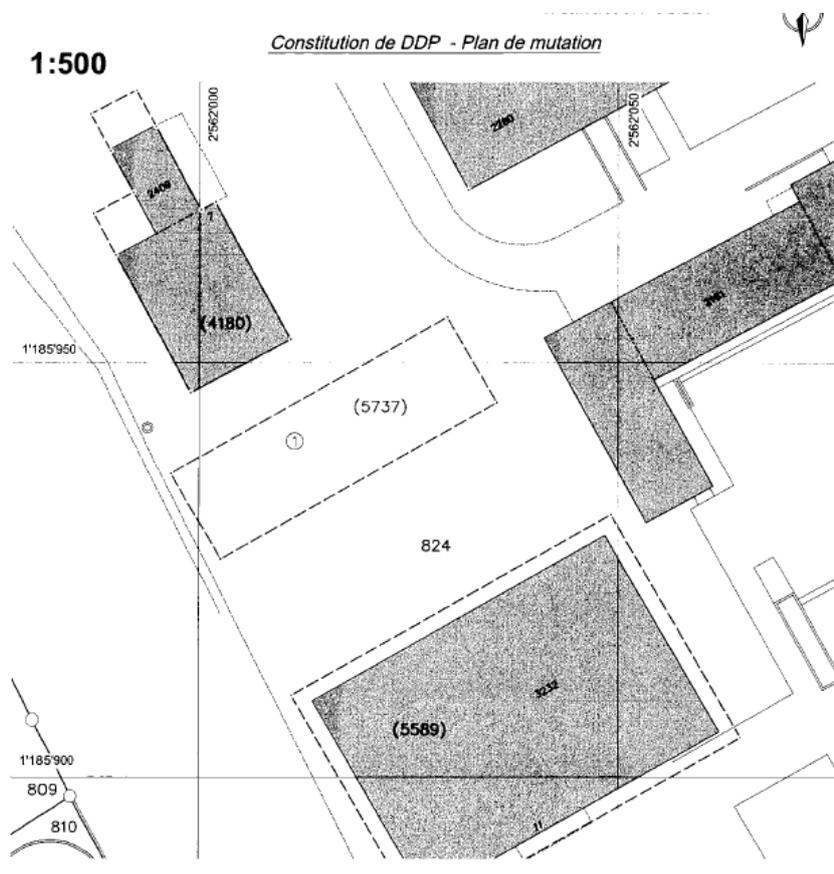
Afin de répondre aux besoins de l'évolution du nombre d'élèves, l'ASIPE se doit de trouver des solutions d'enclassement et a dès lors décidé de construire un nouveau bâtiment scolaire sur le site de La Promenade qui regroupe tous les élèves du degré secondaire 1. Le présent préavis a dès lors pour but de proposer au Conseil communal la constitution d'un DDP (droit distinct et permanent) en faveur de l'ASIPE afin qu'elle puisse y implanter son nouveau bâtiment.

2. Objet du préavis

2.1. **Caractéristique du droit distinct et permanent**

2.1.1. **Surface**

L'assiette concernée par le DDP projeté est de 453 m². Cette surface permettra d'accueillir le bâtiment et comprend également une bande d'un mètre périphérique à celui-ci pour des questions d'entretien.



2.1.2. Exercice

Sur la surface grevée, soit au-dessus, soit au-dessous, la superficiaire, soit l'ASIPE, peut procéder à toute construction nécessaire à l'usage scolaire.

Elle prend les engagements suivants :

- obligation de demander l'accord de la Commune avant la mise à l'enquête de toute construction ;
- obligation à maintenir toute éventuelle construction dans un bon état d'entretien ;
- obligation de ne pas constituer, sur la surface du DDP, sous peine de nullité, un droit de superficie secondaire.

2.1.3. Cessibilité

Le DDP est cessible et transmissible. La Commune doit cependant être informée de toute cession projetée et elle devra y consentir. La cession pourra être refusée si l'acquéreuse ou l'acquéreur :

- n'est pas une collectivité publique, ou ;
- ne reprend par l'ensemble des droits et des obligations, ou ;
- ne s'engage pas à maintenir l'affectation de l'immeuble telle qu'elle est définie ou de tout éventuel avenant.

2.1.4. Durée

La durée du DDP est de 80 ans. Aucun engagement n'est pris en ce qui concerne le renouvellement à son échéance. Cependant, une prolongation pourra bien entendu être envisagée le moment venu avec l'accord des deux parties.

2.1.5. Rentes

Selon l'article 26 des statuts de l'ASIPE, les Communes associées ont l'obligation de mettre à sa disposition, soit sous la forme d'un DDP soit par une aliénation, les terrains nécessaires à la construction de bâtiments. De ce fait, aucune rente ne sera perçue durant la durée du droit.

2.1.6. Droit de préemption

La Commune bénéficie d'un droit de préemption contre tout acquéreur du droit de superficie. L'ASIPE quant à elle bénéficie d'un droit de préemption limité à la surface dudit droit.

2.1.7. Retour

A l'expiration du droit, les comparants précisent que l'indemnité équitable prévue à l'article 779d 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 :

- amortissement tenant compte du genre de construction ;
- exclusion de l'évaluation de toutes les parties intégrantes et accessoires spécifiques à l'utilisation que l'ASIPE a fait du bâtiment et qui ne sont pas nécessaires ni utiles pour la Commune ;
- exclusion de tous les équipements et aménagements extérieurs.

De plus, l'indemnité ne sera pas supérieure au coût initial de la construction, augmenté des impenses approuvées par le propriétaire et diminué d'un amortissement fixé à 2 % par an.

La Commune pourra exiger le rétablissement de l'état primitif par les soins et aux frais de l'ASIPE dans les cas suivants :

- pour l'entier de la construction, si le montant de l'indemnité équitable, calculée sur les bases citées ci-avant, est inférieur à 10 % du coût de construction nouvelle équivalente ;
- pour des aménagements réalisés sans le consentement de la Commune qui l'empêche une utilisation rationnelle, mais non spécifique, de la construction.

2.1.8. Frais

Les frais relatifs à la constitution du DDP notamment frais de notaire et de géomètre ainsi que les émoluments du Registre Fonciers sont à la charge de l'ASIPE.

3. Descriptif du bâtiment

Le Conseil intercommunal de l'ASIPE, dans sa séance du 31 octobre 2024, a d'ores et déjà accepté le crédit de construction de ce nouveau bâtiment se montant à Fr. 3'375'000.—. Dans le nouveau bâtiment, l'ASIPE prévoit l'aménagement de 6 salles de classe, d'une salle de dégagement, d'une salle d'étude, d'un réfectoire, des WC et des locaux techniques nécessaires. Le réfectoire peut être transformé en deux salles de classe, ceci en anticipation à l'ouverture de l'Ecole professionnelle qui accueillera les élèves du secondaire pour les repas de midi.

La construction de ce bâtiment a fait l'objet d'une enquête publique du 1^{er} février au 2 mars 2025. Des remarques et demandes d'explications supplémentaires ont été déposées par un habitant et une Fondation. De plus, une opposition a été déposée. Cette dernière a été retirée dès le lendemain à la suite d'une rencontre avec le Municipal en charge des écoles.

Le bâtiment se présentera sur 3 étages. Son toit sera plat et ses façades seront bardées de lames de bois.



Façade bois prévue



Aménagement des salles de classe prévu

4. Conclusions

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

- vu** le préavis n° 10/2025 de la Municipalité du 14 mai 2025 ;
- 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 453 m² sur la parcelle RF n° 824 à l'Avenue de la Promenade.

Veuillez agréer, Madame la 2^e Vice-présidente, Mesdames et Messieurs les membres du Conseil communal, nos salutations distinguées.

Ainsi adopté le 14 mai 2025

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

(LS)

L. Voinçon

La Secrétaire :

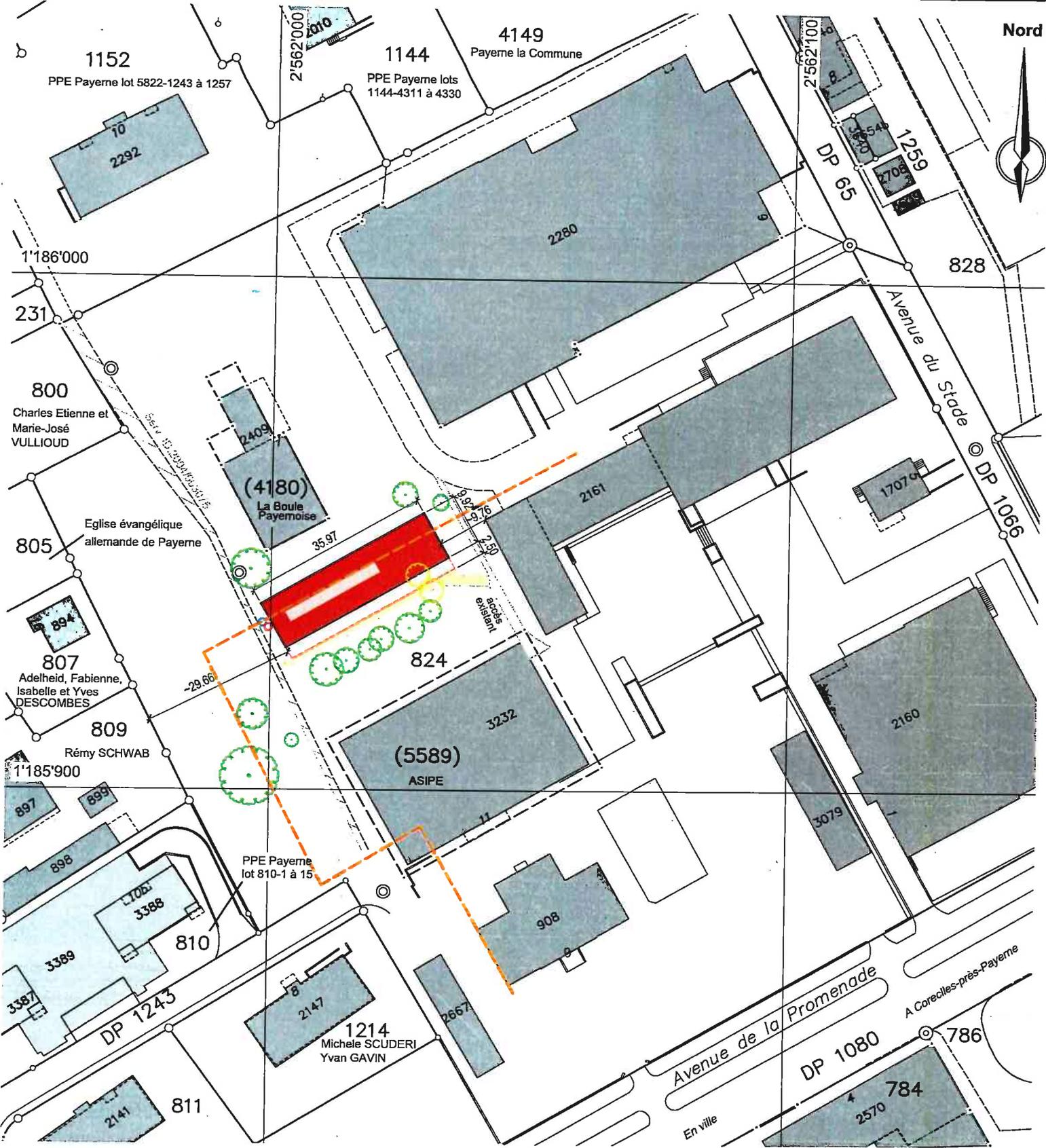
C. Thöny

Annexes : plan de situation
plans du bâtiment

Annexe pour l'original du préavis : un dossier

Municipal délégué : M. Nicolas Schmid

Autre Municipal concerné : M. L. Voinçon, Syndic



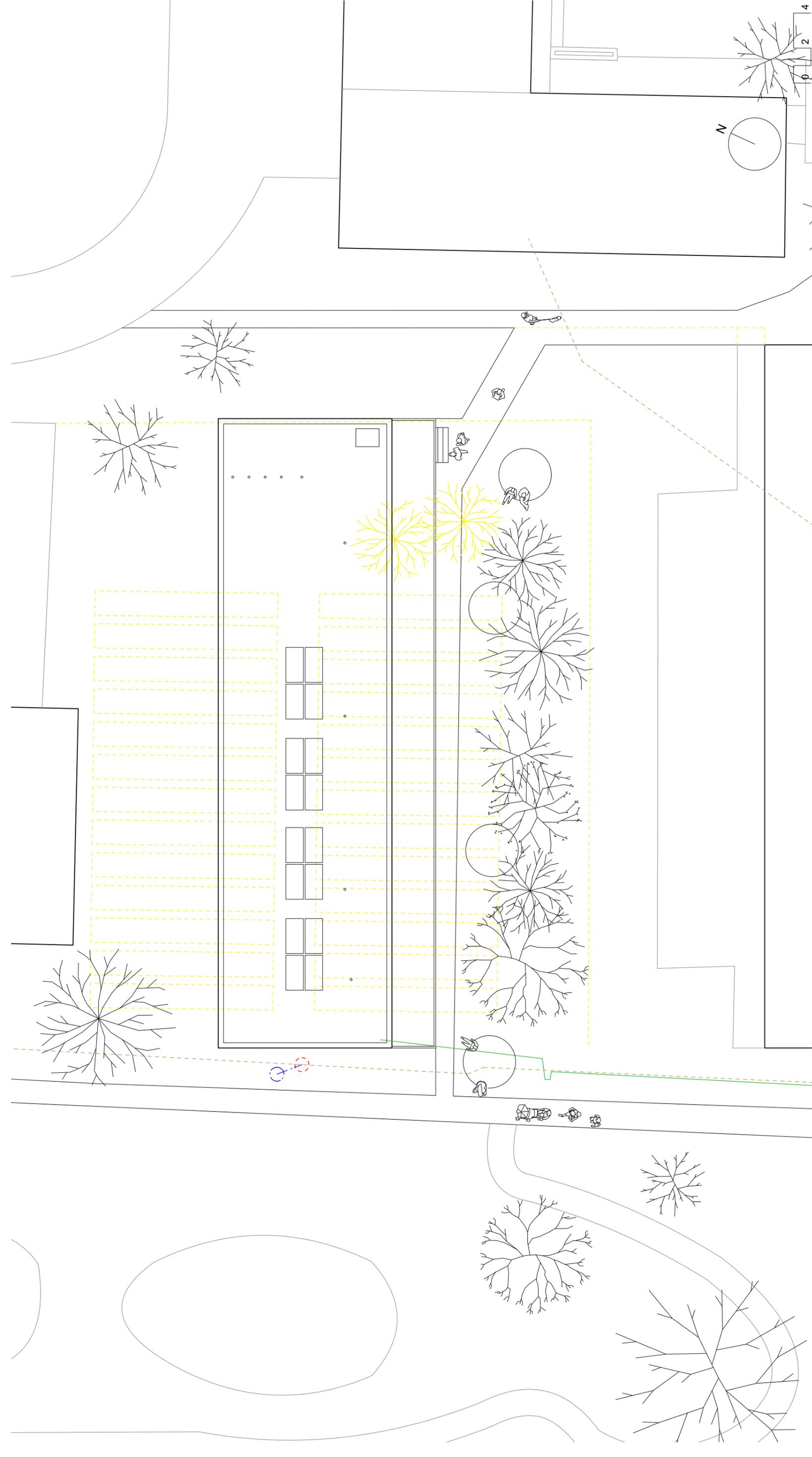
Servitude(s) existante(s) / *concernées par le projet

- n°94395 Passage public à pied (ID.2004/003075)*
- n°94401 Passage à char (ID.2005/001074)
- n°108888 DDP Superficie, jusqu'au 10.06.2015 (ID.2003/003032)
- n°115336 Canalisation(s) : Câbles téléphoniques (ID.2003/002571)
- n°2015/120/0 Superficie, jusqu'au 08.01.2040 (ID.2015/000626)
- n°2015/772/0 DDP Superficie - DDP, jusqu'au 18.03.2045 (ID.2015/000773)

Légende

- Bâtiment scolaire
- Couvert
- Panneaux solaires
- Accès
- Chambre EC/EU, raccordement dans la conduite EM existante
- Arbres maintenus
- Arbres à abattre
- l.constr. selon plan d'alignement des constructions du 15.04.1970

Remarque: la réalisation du projet implique une mise à jour du plan du Registre Foncier



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.
 Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.
 Collège de la Promenade
 1530 Payerne

L'architecte:
 L'Asipe:
 La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SÀRL

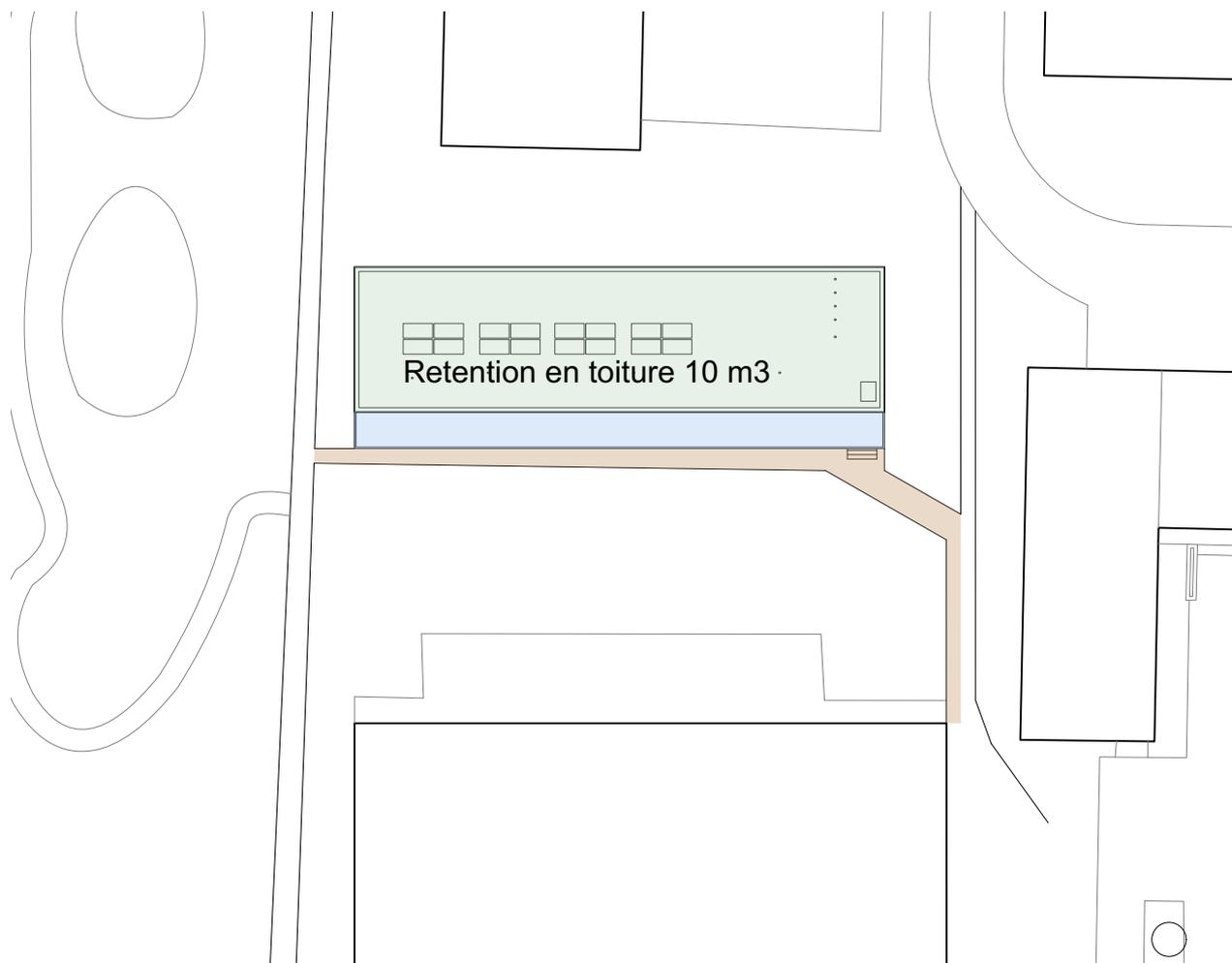
Alexandre Kehri
 +41 79 247 85 92
 a.kehri@collectiflabo.ch

Collectiflabo Architectes Sàrl
 Rue d'Yverdon 8
 1530 Payerne
 info@collectiflabo.ch
 www.collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
 +41 79 469 14 35
 r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire
Plan d'implantation / toiture
N° plan 4-200_100

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	EHELLE
			A3	1:200
			DESSIN	DATE
			AK	16.12.2024



- Surface fgravier 357 m2
- Surface ferblanterie 90 m2
- Surface goudronnée 78 m2

**COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SÀRL**

Collectiflabo Architectes Sàrl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

Alexandre Kehrli
+41 79 247 85 92
a.kehrli@collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire

Surfaces de retention

N° plan 4-500_100

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	EHELLE
			A4	1:500
			DESSIN	DATE
			AK	16.12.2024

ASIPE_Association Scolaire Intercommunale
de Payerne et Environs.

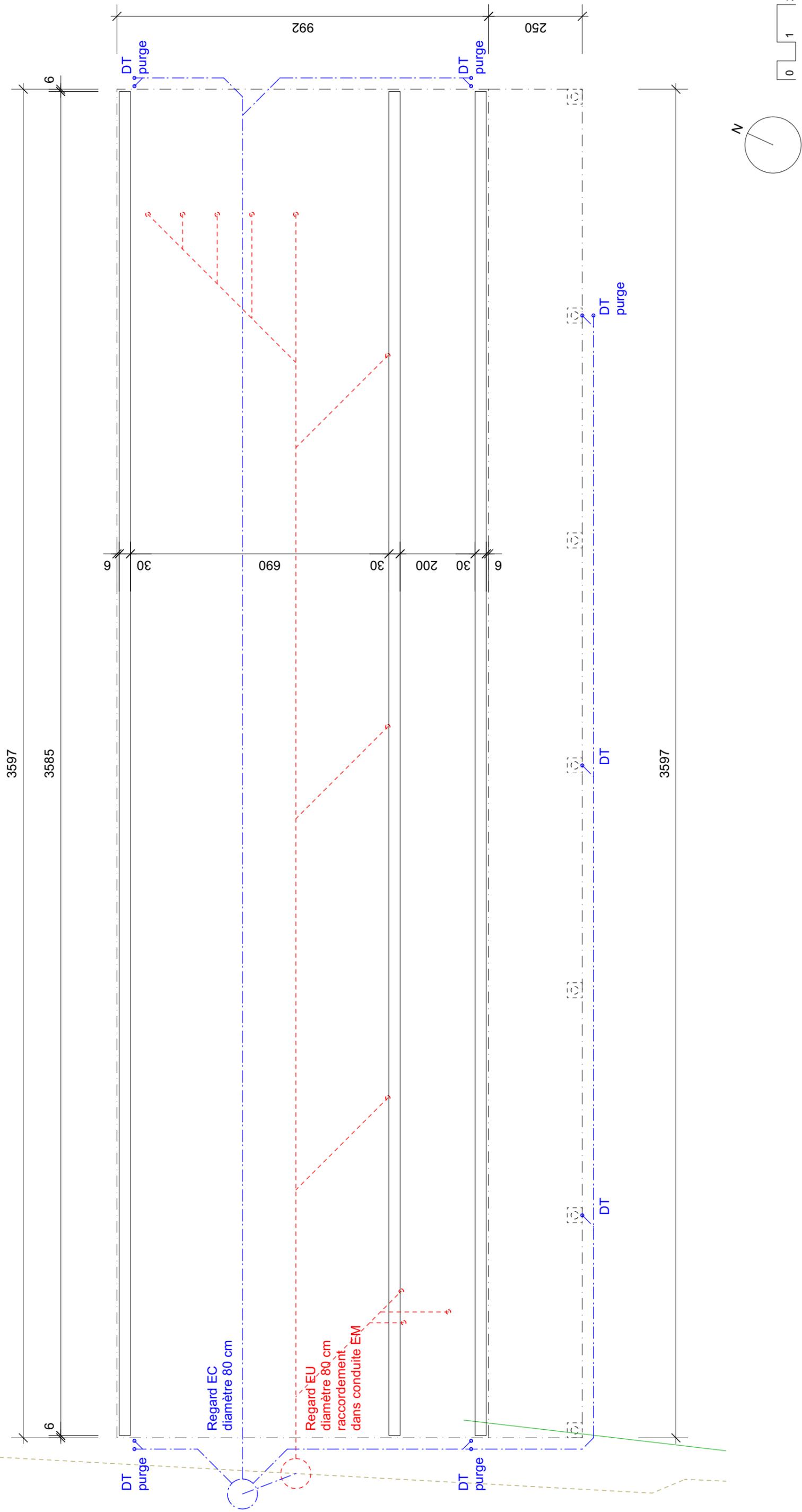
Construction d'un bâtiment scolaire provisoire
de six salles de classe, une salle de
dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

Collège de la Promenade
1530 Payerne

L'architecte:

L'Asipe:

La commune de Payerne:



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.
 Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.
 Collège de la Promenade
 1530 Payerne

L'architecte:
 L'Asipe:
 La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

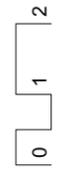
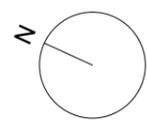
Alexandre Kehri
 +41 79 247 85 92
 a.kehri@collectiflabo.ch

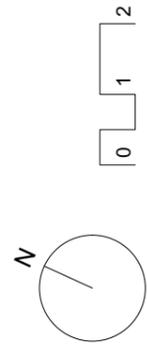
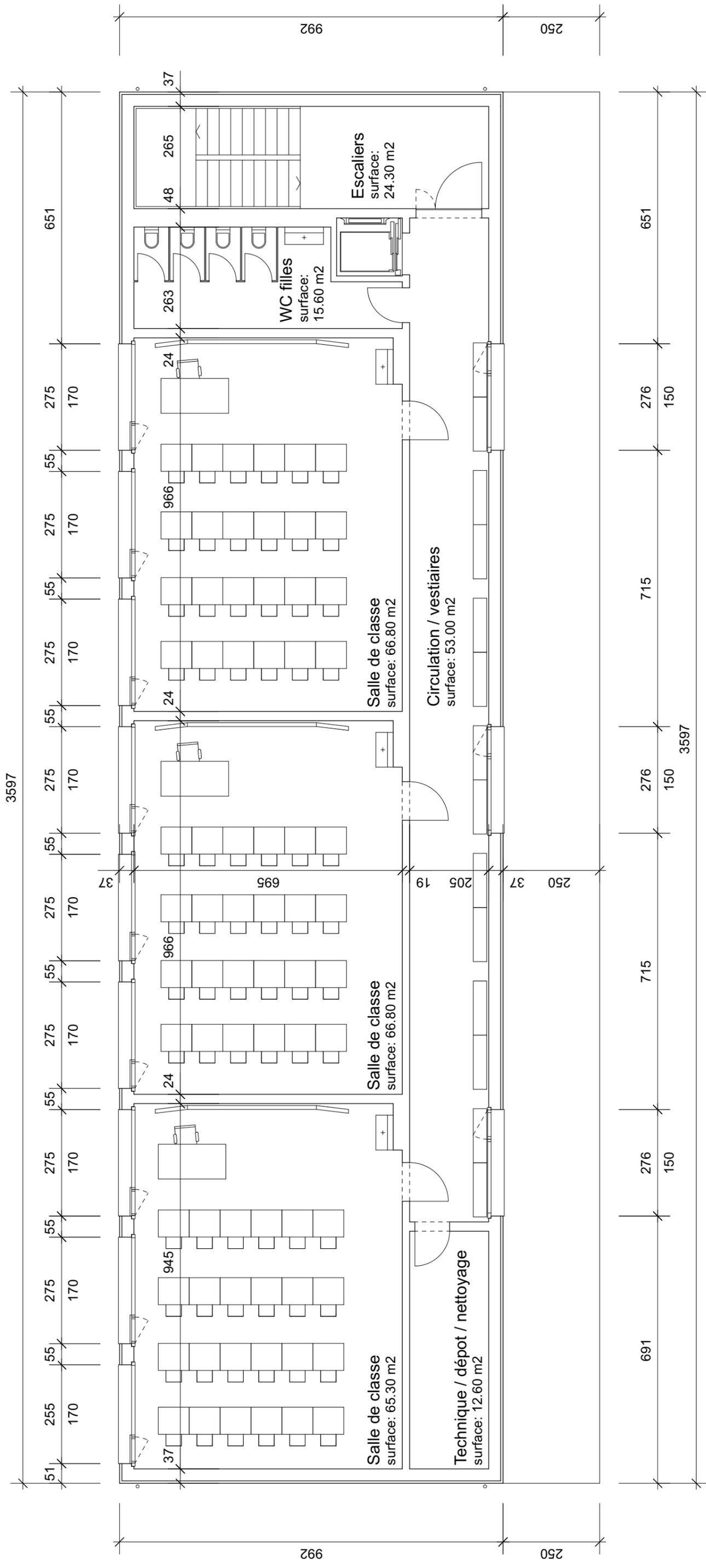
Collectiflabo Architectes Sàrl
 Rue d'Yverdon 8
 1530 Payerne
 info@collectiflabo.ch
 www.collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
 +41 79 469 14 35
 r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire
Plan de canalisations
N° plan 4-100_100

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
			A3	1:100
			DESSIN	DATE
			AK	16.12.2024





ASiPE Association Scolaire Intercommunale
de Payerne et Environs.

Construction d'un bâtiment scolaire provisoire
de six salles de classe, une salle de
dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

Collège de la Promenade
1530 Payerne

L'architecte:
COLLECTIF LABO ARCHITECTES SARL

L'AsiPe:
La commune de Payerne:

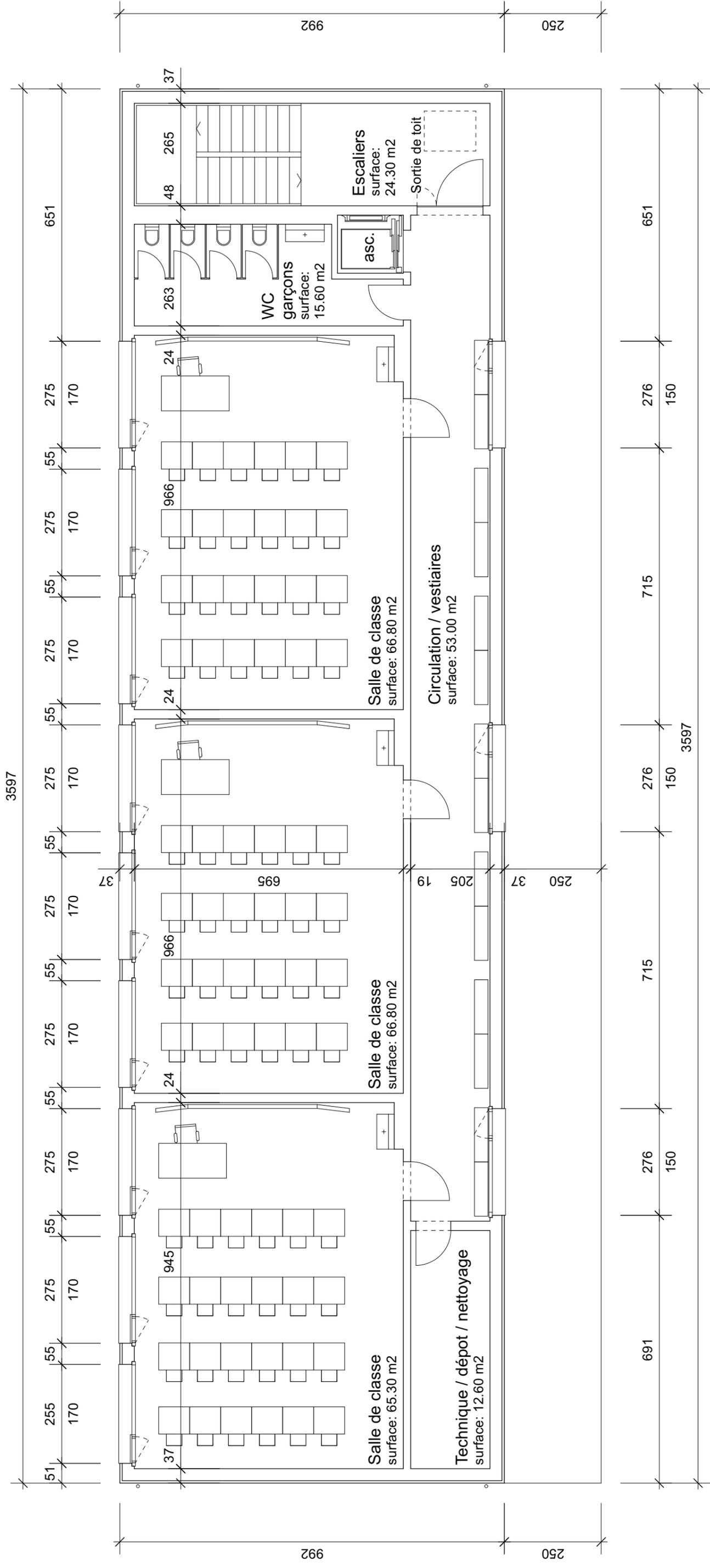
Collectiflabo Architectes Sarl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

Alexandre Kehri
+41 79 247 85 92
a.kehri@collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire
Plan du 1er étage
N° plan 4-100_120

INDICE MODIFICATIONS REFERENCE FORMAT ECHELLE
A3 1:100
DESSIN DATE
AK 16.12.2024



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.

Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

Collège de la Promenade
1530 Payerne

L'architecte:

L'Asipe:

La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

Alexandre Kehri
+41 79 247 85 92
a.kehri@collectiflabo.ch

Collectiflabo Architectes Sarl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

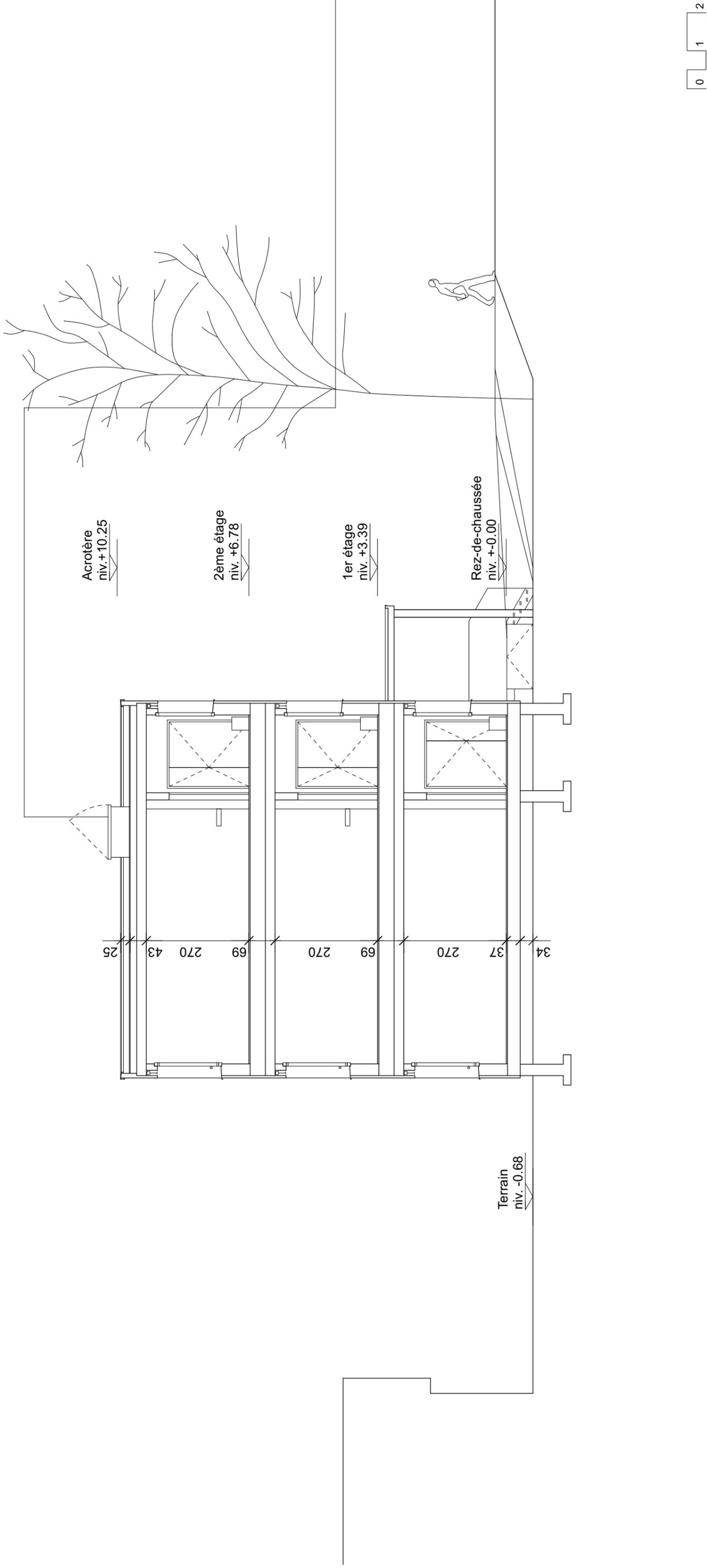
Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire

Plan du 2ème étage

N° plan 4-100_110

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
			A3	1:100
			DESSIN	DATE
			AK	16.12.2024



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.
 Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.
 Collège de la Promenade
 1530 Payerne

L'architecte:
 L'Asipe:
 La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

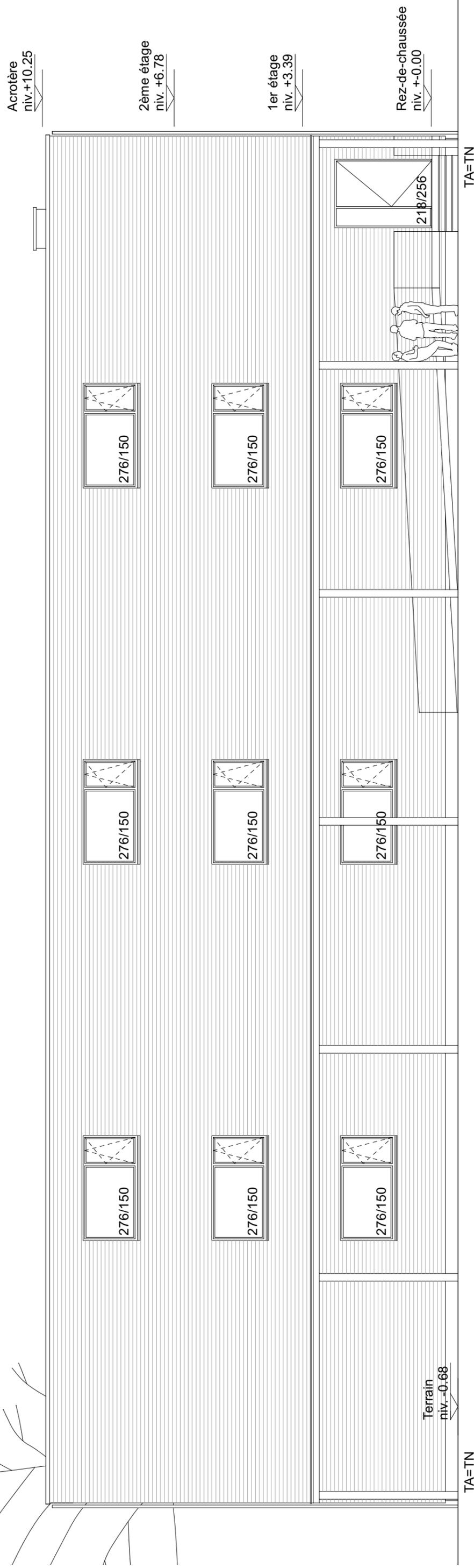
Alexandre Kehri
 +41 79 247 85 92
 a.kehri@collectiflabo.ch

Collectiflabo Architectes Sàrl
 Rue d'Yverdon 8
 1530 Payerne
 info@collectiflabo.ch
 www.collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
 +41 79 469 14 35
 r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire
Coupe A-A
N° plan 4-100_200

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
			A3	1:100
DESSIN				DATE
AK				16.12.2024



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale
de Payerne et Environs.

Construction d'un bâtiment scolaire provisoire
de six salles de classe, une salle de
dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

Collège de la Promenade
1530 Payerne

L'architecte:

L'Asipe:

La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

Alexandre Kehri
+41 79 247 85 92
a.kehri@collectiflabo.ch

Collectiflabo Architectes Sarl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

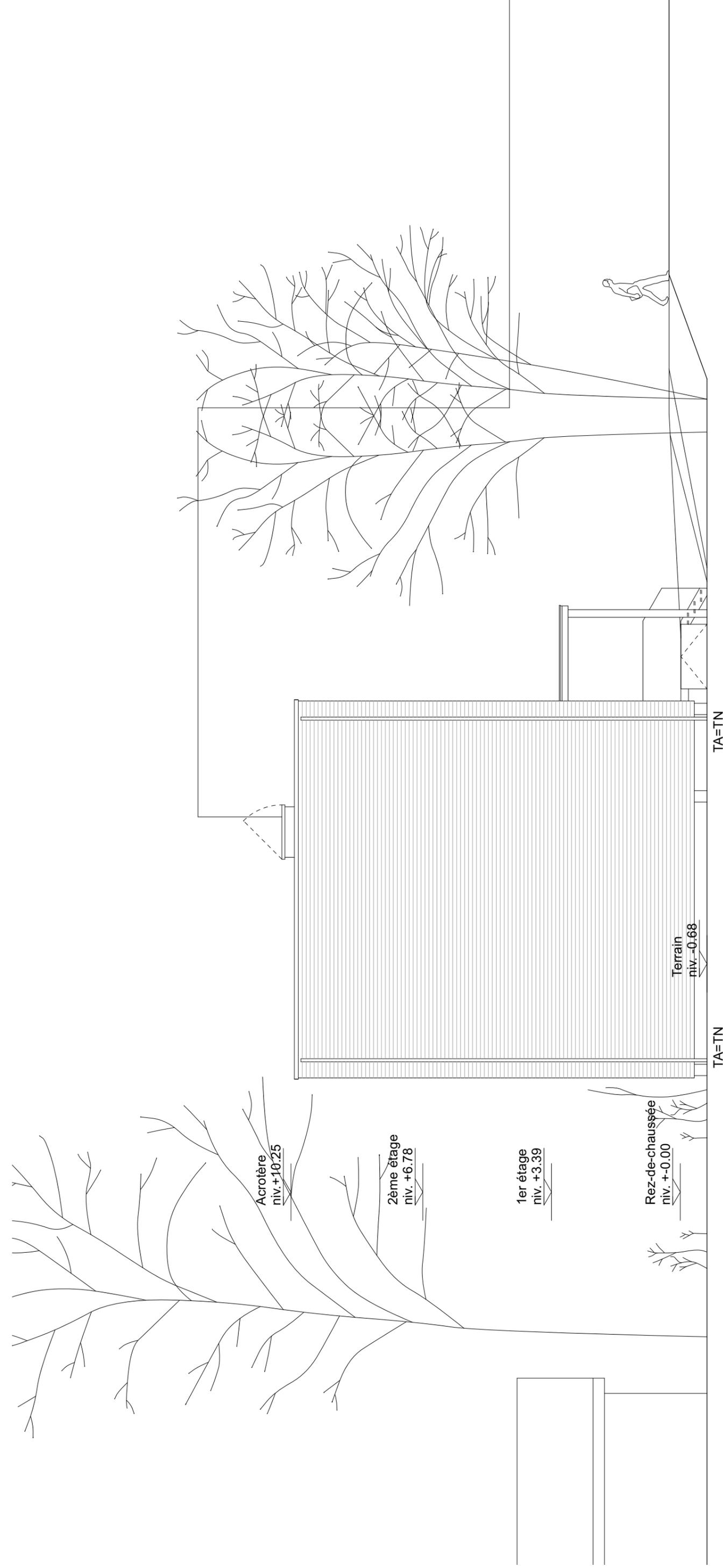
Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire

Façade sud

N° plan 4-100_300

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
0			A3	1:100
1			DESSIN	DATE
2			AK	16.12.2024



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.

Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

Collège de la Promenade
1530 Payerne

L'architecte:

L'Asipe:

La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

Alexandre Kehri
+41 79 247 85 92
a.kehri@collectiflabo.ch

Collectiflabo Architectes Sarl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

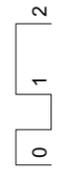
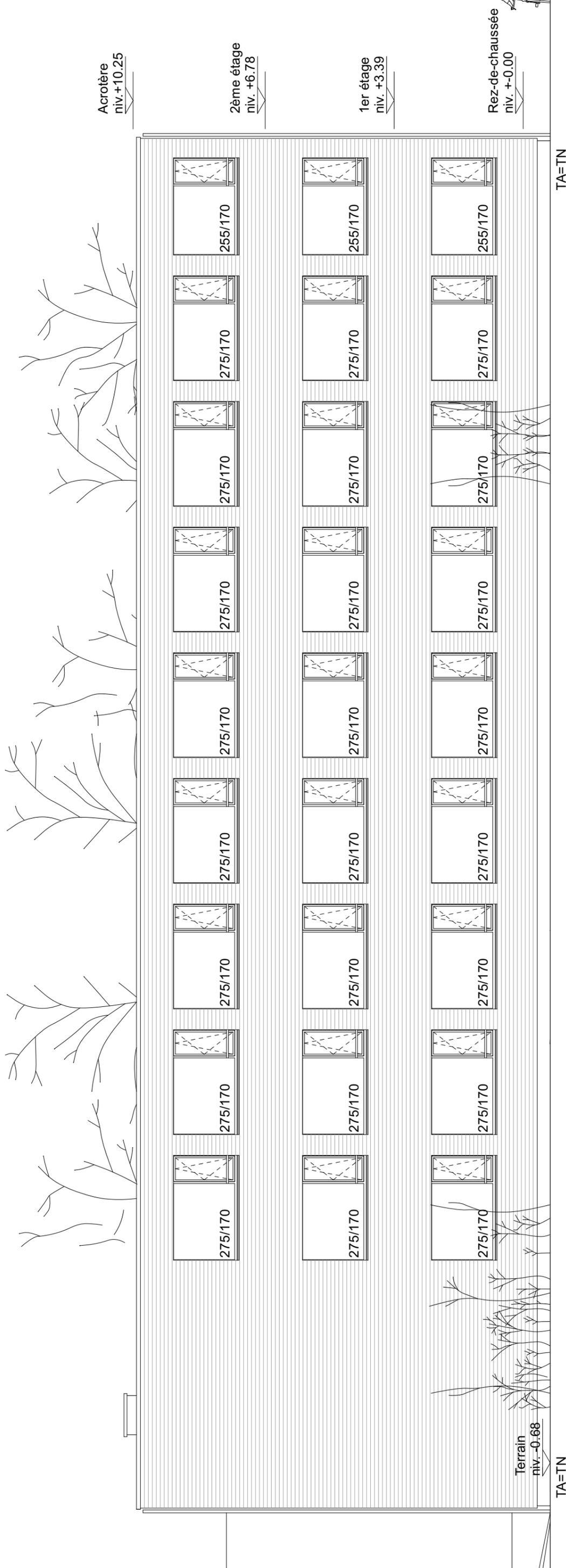
Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire

Façade ouest

N° plan 4-100_310

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
			A3	1:100
DESSIN				DATE
AK				16.12.2024



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.
 Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.
 Collège de la Promenade
 1530 Payerne

L'architecte:
 L'Asipe:
 La commune de Payerne:

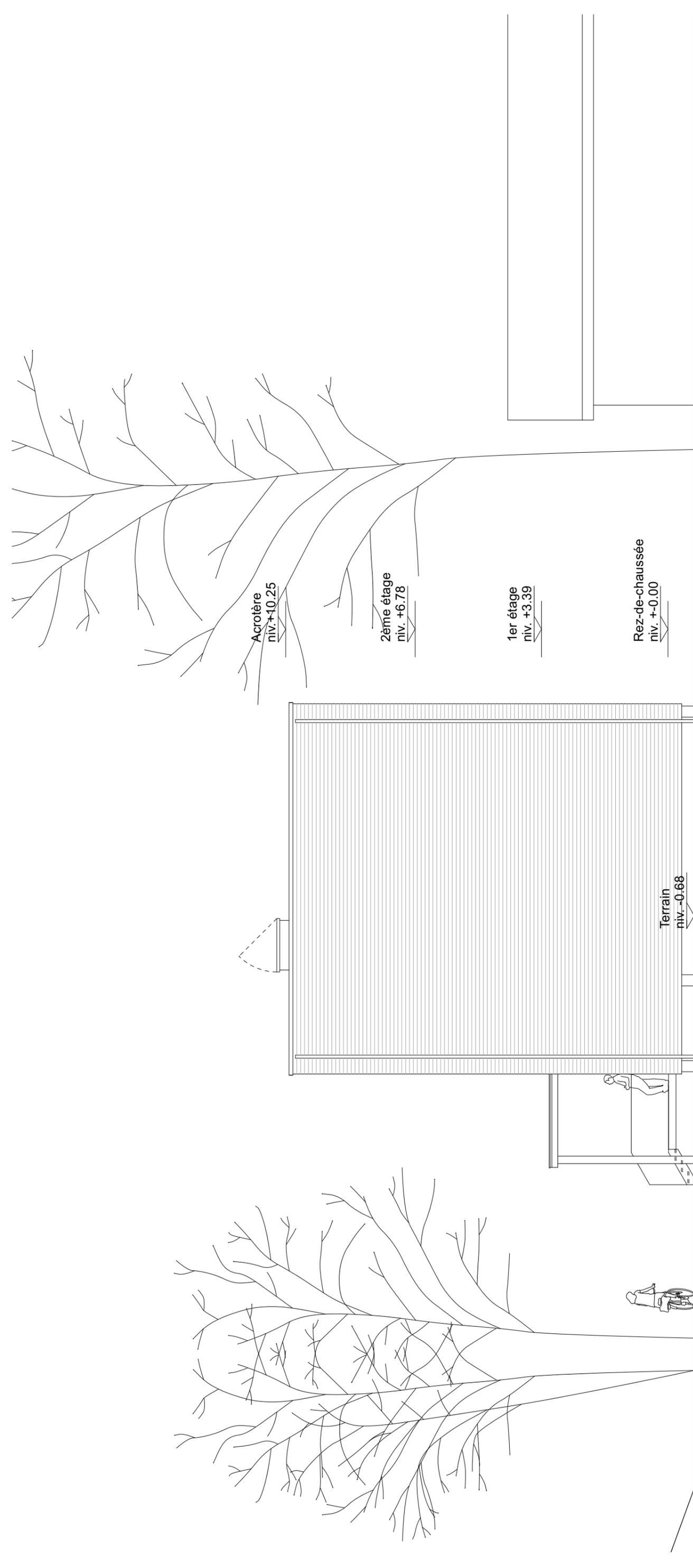
COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

Collectiflabo Architectes Sarl
 Rue d'Yverdon 8
 1530 Payerne
 info@collectiflabo.ch
 www.collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
 +41 79 469 14 35
 r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire
Façade nord
N° plan 4-100_320

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
AK			A3	1:100
DESSIN				DATE
AK				16.12.2024



ASIFE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.

Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

Collège de la Promenade
1530 Payerne

L'architecte:

L'Asipe:

La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

Alexandre Kehri
+41 79 247 85 92
a.kehri@collectiflabo.ch

Collectiflabo Architectes Sarl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

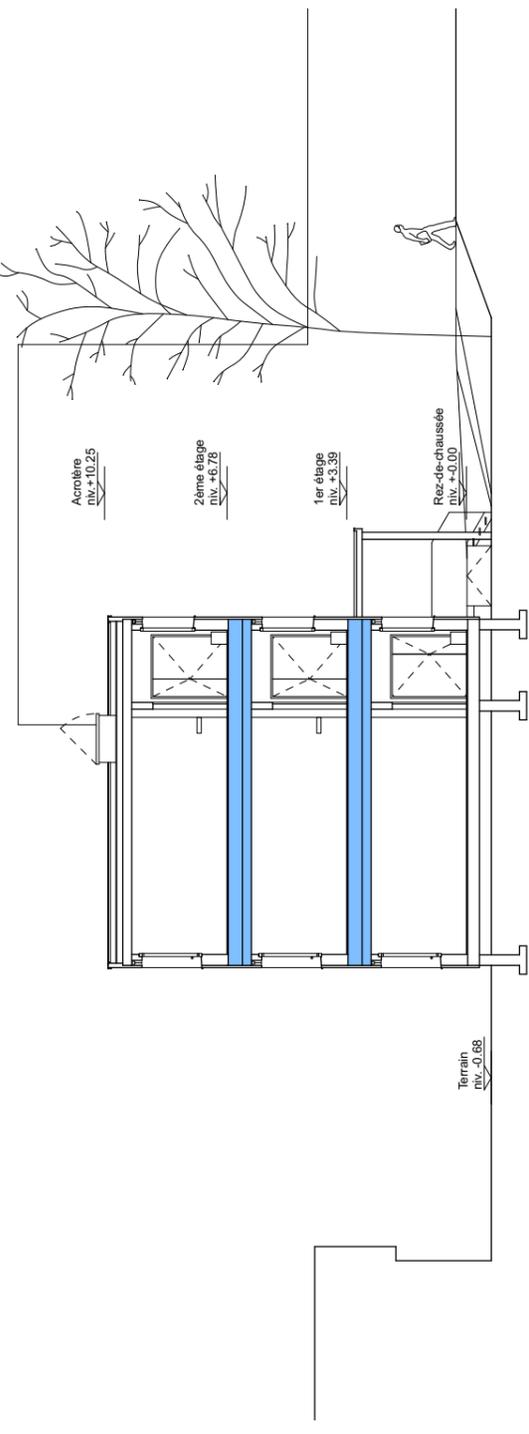
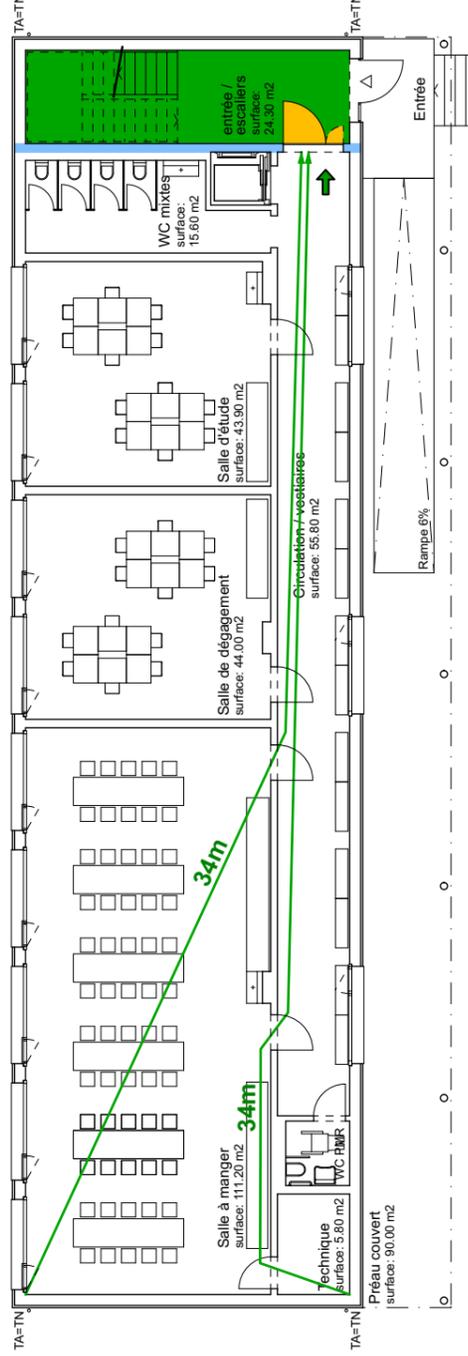
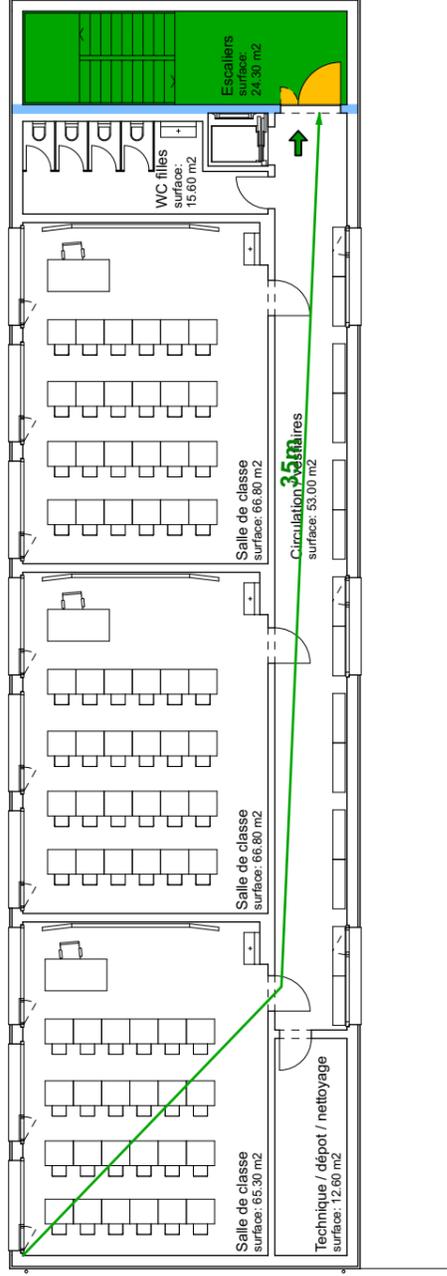
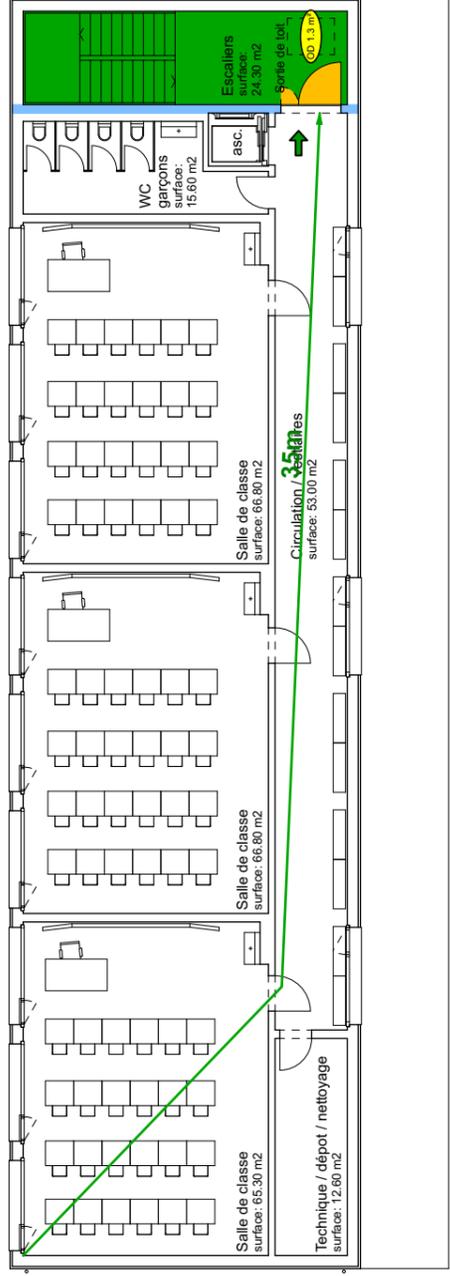
Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire

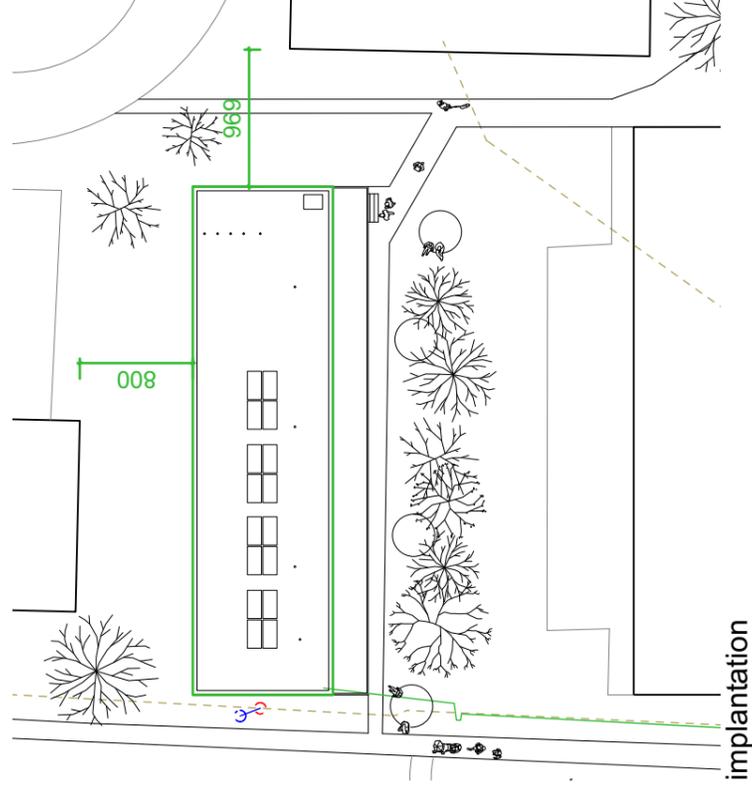
Façade est

N° plan 4-100_330

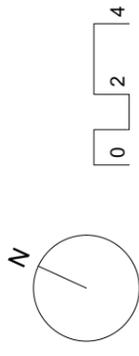
INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
			A3	1:100
DESSIN				DATE
AK				16.12.2024



Coupe



- Sortie de secours
- Longueur voie d'évacuation: 1.20 m
- Voie d'évacuation verticale
- Porte / portail EI 30
- Résistance au feu EI 30-RF1
- Ouvrant de désenfumage en m²: OD 1.3 m²



ASIPE_Association Scolaire Intercommunale de Payerne et Environs.

L'architecte:

Construction d'un bâtiment scolaire provisoire de six salles de classe, une salle de dégagement, une salle d'étude et un réfectoire.

L'Asipe:

Collège de la Promenade
1530 Payerne

La commune de Payerne:

COLLECTIF
LABO
ARCHITECTES
SARL

Collectiflabo Architectes Sarl
Rue d'Yverdon 8
1530 Payerne
info@collectiflabo.ch
www.collectiflabo.ch

Alexandre Kehri
+41 79 247 85 92
a.kehri@collectiflabo.ch

Rui Dos Santos
+41 79 469 14 35
r.dossantos@collectiflabo.ch

Demande d'autorisation de construire
Plan incendie
N° plan 4-200_200

INDICE	MODIFICATIONS	REFERENCE	FORMAT	ECHELLE
			A3	1:200
			DESSIN	DATE
			AK	16.12.2024