

AU CONSEIL COMMUNAL

de et à
1530 Payerne

Payerne, le 3 mars 2020

Rapport de la commission chargée de la consultation du préavis urgent n°03/2020 :

Construction d'un bâtiment multifonctionnel public et privé « En Guillaumeux » avec parking souterrain, aménagement d'un parc et d'un espace public, assainissement et mise en valeur de la Tour et de la Muraille des Rammes

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

La commission chargée de l'étude du préavis susmentionné était composée de :

MAGNENAT Franck
OULEVEY Pierre
SAVARY Sarah
SAVARY Philippe
SA Joao Carlos
MORISSET Delphine
PRUDHOMME Xavier, en tant que président-rapporteur

La commission s'est réunie une seule et unique fois le lundi 17 février 2020.

Une présentation du projet du préavis a été effectuée le même jour par Monsieur Ernest Bucher, chef de service, Messieurs les Municipaux, André Bersier et Eric Küng et en présence de Monsieur Roland Schaub administrateur de la Promco-Coopelia, ainsi que l'ingénieur civil. Lors de cette séance, la commission a pu poser toutes les questions nécessaires à la compréhension de ce projet. Les réponses apportées par les représentants de la commune et par l'investisseur ont pleinement satisfait la commission.

Préambule

Cet ambitieux projet est une véritable requalification d'un secteur de la ville rattaché à la Broye et au centre-ville historique. Il est le fruit de plusieurs années de réflexion entre 3 acteurs majeurs que sont la paroisse protestante, la société coopérative Promco-Coopelia et la Commune de Payerne.

Ce projet rassemble en tout cinq chantiers adossés à différentes formules d'investissements :

- remplacement de la conduite d'égouts existante en unitaire par deux collecteurs EU et EC avec un tracé fixé par les contraintes du projet (financement 100% communal) ;

- constructions de deux parkings souterrains :
 - un sous le futur bâtiment pour les besoins de ce dernier, 30 places ;
 - un autre sous la place de parc actuelle en surface (parcelle derrière le CUB, PA RF n° 18) avec un parking de 51 places voitures et 8 places motos (financement 100% Promco-Coopelia) ;
- construction d'un bâtiment principal de cinq niveaux avec la distribution suivante :
 - niveau rez-de-chaussée : salle communale de 168 places, locaux annexes, salles de réunion de la Paroisse PACORE et réception du CMS ;
 - 1^{er} étage : bureaux et réception du CMS ;
 - 2^e étage : cabinets médicaux et bureau de la Paroisse PACORE ;
 - 3^e étage : logements adaptés selon normes SIA 500 ;
 - 4^e étage : 3 appartements en PPE
(Financement par Promco-Coopelia avec rachat de la salle au rez-de-chaussée par la Commune en PPE).
- mise en valeur historique et travaux de réfection de la Muraille, de la Tour des Rammes, ainsi que du bâtiment de la Cuisine Militaire qui servira de sortie pour le parking souterrain (financement 50% Promco-Coopelia et 50% Commune de Payerne) ;
- aménagements extérieurs et des espaces publics y compris mise en lumière :
 - autour du futur bâtiment (financement 100% Promco-Coopelia) ;
 - création d'un parc public planté (financement 100% Commune) ;
 - requalification de la PA RF n° 18 (sur le parking souterrain) avec aménagement d'une nouvelle place de parc de 50 unités en surface et plantations d'éléments de verdure (financement 50% Promco-Coopelia et 50% la Commune de Payerne) ;
- aménagement de la berge de la Broye, sous réserve de l'acceptation du projet et de ses subventions fédérales (financement 100% Commune de Payerne avec subventions fédérales à 95%).

Il apparait que les cinq chantiers sont complètement liés et qu'il est nécessaire pour la bonne réussite de ce projet de conserver une vision globale.

Impacts du projet

Dans le cadre de la présentation du projet, nous avons bien compris que les principaux impacts étaient :

Le choix de non bâtir ou non densifier sur la parcelle n°18.

La modification du parcage avec la fin des macarons résidents en surface et la fin des voitures ventouses.

La modification de la politique de stationnement en regard de la mise en service de parkings souterrains.

Les interrogations de la commission ont principalement porté sur les infrastructures, la mobilité, la gestion de la salle multifonctionnelle et différentes remarques sur la planification.

Infrastructures

Concernant les infrastructures, la fin de la rue des Rammes restera dans le cadre du projet à l'identique d'aujourd'hui. La quinzaine de places existantes sera conservée.

Un puits existe sur la parcelle 18. Ce puits sera conservé avec un report dans le parking souterrain.

Les infrastructures techniques du CUBE qui sont actuellement au-dessus de la maison de la paroisse seront reportées sur la nouvelle construction.

Mobilité

Les objectifs de la municipalité avec ce projet sont multiples :

D'abord, aménager un espace public sans voiture au centre-ville.

Placer les voitures « ventouses » en souterrain.

Créer de la rotation sur les parkings en surface (plus d'heures gratuites par exemple).

La commission regrette qu'à ce stade il n'y ait pas de vision globale de la mobilité et de la politique de stationnement.

Nous avons cependant noté au § 6.2 du préavis : « Un bureau de mobilité étudie actuellement des variantes de gestion des places sur l'ensemble de la ville. Cette étude permettra ensuite de redéfinir une politique de stationnement cohérente avec une adaptation de la tarification ainsi qu'une intégration des différents projets de parking souterrain. ».

La commission encourage rapidement la commune à définir cette politique globale et à la communiquer au Conseil.

Selon la municipalité l'offre en place de parc est supérieure à d'autres villes similaires, mais Payerne a des problèmes de gestion : trop de voitures « ventouses » et trop de tricherie.

Concernant les parkings souterrains de ce projet, il apparaît une grosse différence de prix entre les deux parkings si l'on ramène le prix du parking à la place. Selon l'ingénieur civil, cette différence est due aux contraintes des structures. Il s'agit d'une estimation et un ratio prix par place n'est pas toujours la règle.

Gestion de la salle multifonctionnelle

Les simulations de la location de la salle laissent paraître une version « fourchette basse » dans les prix pratiqués. A l'identique, le pourcent de gratuité est sans doute trop élevé. Là encore, la commission encourage la municipalité à être plus ambitieuse tout en restant réaliste.

Calendrier du projet

Une erreur s'est glissée dans une date du document de planification, la fin du projet est bien en août 2022 et non en 2021.

Deux mois ont été prévus pour le traitement des oppositions. Il s'agit peut-être d'une version optimiste au regard des oppositions nombreuses et systématiques désormais présentes sur tous les projets. La municipalité pour anticiper cela a prévu une présentation auprès des parties prenantes et riverains tout de suite après la présentation aux commissions du préavis. Selon la municipalité le projet a reçu un bon écho.

Conclusions

Dès lors et en conclusion, ce projet d'envergure nous semble véritablement être décisif pour dessiner une urbanisation de qualité et requalifier ainsi un secteur de la ville rattaché à la Broye et au centre-ville historique. La commission vous propose à l'unanimité des membres présents de bien vouloir voter la résolution suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL DE PAYERNE

vu le préavis n° 03/2020 de la Municipalité du 29 janvier 2020 ;

ouï le rapport de la commission chargée d'étudier cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

DÉCIDE

Article 1 : d'autoriser la Municipalité à vendre la parcelle RF n° 17 de 434 m² à Fr. 958.— / m², soit au total Fr. 415'772.— à Promco-Coopelia et de financer une partie de l'achat de la salle communale avec ce montant, ceci sous réserve de l'obtention du permis de construire ;

Article 2 : d'octroyer une servitude d'usage d'environ 191 m² sur la parcelle RF n° 19 en faveur de Promco-Coopelia, ceci sous réserve de l'obtention du permis de construire. La redevance annuelle de cette servitude permettra à la Commune d'encaisser Fr. 573.— /an, soit Fr. 3.—/m² tant que la servitude sera en vigueur ;

Article 3 : d'octroyer un Droit de superficie Distinct et Permanent (DDP) de 1'525 m² sur la parcelle RF n° 18 à Promco-Coopelia pour une durée de 50 ans, ceci pour autant que le permis de construire soit délivré. En contrepartie, la Commune encaissera un montant de Fr. 4'575.—/an sur 50 ans pour ce DDP, soit Fr. 3.—/m² ;

Article 4 : d'autoriser la Municipalité à entreprendre les travaux ressortant du présent préavis pour un montant total net de Fr. 2'865'000.—, soit Fr. 3'680'000.— dont il y a lieu de déduire le produit de la vente de la parcelle RF n° 17 de Fr. 415'772.— ainsi que la participation de Promco-Coopelia pour un montant global de Fr. 400'000.— ;

Article 5 : d'autoriser la Municipalité à recourir à l'emprunt dans le cadre du plafond d'endettement pour financer le montant de Fr. 2'865'000.— ;

Article 6 : d'autoriser la Municipalité à amortir la somme de Fr. 600'000.— relative aux bâtiments (bâtiment et éléments historiques) par un prélèvement sur le fond de réserve n° 9282.2000 « Finances : Investissements divers » et de porter le solde de Fr. 1'260'000.— à l'actif du bilan et de l'amortir sur une durée de 30 ans ;

- Article 7** : d'autoriser la Municipalité à porter à l'actif du bilan le montant de Fr. 555'000.- relatif aux travaux d'aménagements extérieurs et études et de l'amortir sur une durée de 20 ans ;
- Article 8** : d'autoriser la Municipalité à amortir le montant de Fr. 450'000.— relatif aux collecteurs et infrastructures, montant dont il y aura lieu de déduire la récupération de la TVA, par un prélèvement sur le fond alimenté par des recettes affectées n° 9282.4630 « Egouts et épuration : Travaux futurs ».

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, nos salutations distinguées.

Pour la commission



Xavier Prudhomme

Président rapporteur