

**Au Conseil Communal
de Cossonay**

Cossonay, le 30 mars 2017

Rapport de la commission chargée d'étudier le préavis municipal No 03/2017 relatif à la signature d'un droit distinct et permanent de superficie pour la construction d'un complexe scolaire intercommunal sur la parcelle communale No 678 (PPA « Campagne des Chavannes »)

Monsieur le Président,
Mesdames, Messieurs,

La commission in corpore s'est réunie le jeudi 9 mars 2017 dans les locaux de l'administration communale, en présence de Mme Valérie Induni et M. Claude Moinat, délégués municipaux. Nous remercions ces derniers pour les explications détaillées qui nous ont été fournies. La commission s'est ensuite réunie les 13 et 20 mars 2017 pour l'établissement du présent rapport, puis l'a finalisé par échange de courriers électroniques.

PROJET

1. Historique

C'est en 1995 que la commune de Cossonay recevait le terrain de la parcelle No 678 d'une surface de 41'892 m² appartenant à la famille Despont, en échange entre autres d'un terrain constructible de 13'477 m² situé dans le secteur de l'ancien terrain de foot au nord-ouest des Terrailles, devenu maintenant un quartier d'habitation. Une opération visionnaire des autorités de l'époque, permettant aujourd'hui de disposer d'une vaste parcelle extrêmement bien centrée. En 2010, ce terrain a été légalisé en zone d'utilité publique.

Suite à l'acceptation du préavis 04/2015 par votre conseil, un premier fractionnement de cette parcelle a été établi en faveur de la Société Primavesta pour la construction d'appartements protégés au sud du secteur. Au nord du terrain, sur une surface de 7'714 m² (à noter que la surface de 7'425 m², mentionnée dans l'acte notarié, est erronée et sera corrigée) est donc né le projet d'un complexe scolaire comprenant 8 salles de classe, une salle de rythmique, une bibliothèque, une piscine, des vestiaires et services techniques, une garderie, une unité d'accueil pour écoliers, une ludothèque, un appartement de fonction, ainsi que 3 salles de classe pour la Fondation de Vernand. Il est prévu également une réserve pour 6 salles de classe.

2. Besoins

Compte tenu des obligations légales fédérales liées à la pratique sportive et à l'apprentissage de la natation, de la constitution de l'Association Scolaire Intercommunale de Cossonay, Veyron, Venoge (ASICOVV) ainsi que du développement démographique de la région, il s'avère nécessaire de pouvoir bénéficier de locaux supplémentaires, à savoir des salles de classe en priorité, d'une piscine intercommunale ainsi que des locaux communaux (garderie, unité d'accueil pour écoliers, ludothèque). A noter qu'à défaut de construire la piscine, il y aurait une obligation à ériger une nouvelle salle de gymnastique pour satisfaire au nombre d'heures sportives prescrites.

3. Opportunités

Le projet répond favorablement à plusieurs opportunités:

- Communale : de par sa proximité avec les autres bâtiments scolaires et communaux, la situation du complexe est intéressante pour les élèves comme pour la population résidente, par sa localisation bien centrée ; l'équipement proposé constitue un atout attractif indéniable pour le développement de la commune de Cossonay.
- Régionale : pour toutes les communes partenaires auxquelles Cossonay propose un terrain à d'excellentes conditions pour elles, pour la construction d'un complexe répondant à leurs propres besoins.
- Technique: le regroupement des différentes entités dans un même bâtiment constitue un avantage, sans oublier la possibilité d'extension de 6 salles de classe supplémentaires.
- Financière : le partenariat entre l'ASICOVV (11 communes), la piscine (17 communes) et la Fondation de Vernand permet un partage des coûts. De plus, au vu des conditions de prêts à des taux historiquement bas ainsi que de la prochaine fin de l'amortissement du PAM 2, il apparaît que ce projet se présente ainsi dans un calendrier favorable et sous d'excellentes formes.

Notre commission s'est interrogée sur les questions financières du projet: elle a obtenu, de la part des délégués municipaux, toutes les réponses aux questions posées.

Il appartiendra aux futures commissions intercommunales et communale (à Cossonay pour la part de locaux communaux) de se prononcer sur les divers crédits de construction soumis, ainsi que sur le règlement de la PPE et les statuts de l'Association intercommunale pour la piscine.

Le Droit Distinct et Permanent de superficie (DDP)

1. Aspect juridique

Notre commission s'est penchée sur le document « Promesse de constitution de droit de superficie » joint au préavis municipal pour en conclure qu'un futur acte notarié prévu réglera de manière définitive la constitution d'un DDP à signer par la Commune de Cossonay, les associations intercommunales scolaire et de la piscine ainsi que la Fondation de Vernand.

2. Durée

Ce DDP est établi pour une durée de 100 ans, ce qui correspond aux usages, en application de l'article 779 I, al 1 du Code Civil.

3. Mise à disposition du terrain

Pour la commission, il est évident que la mise à disposition du terrain ne doit pas faire l'objet d'une redevance.

En effet, dans les projets intercommunaux liés aux écoles ou à la petite enfance, il a toujours été d'usage que les terrains soient mis gratuitement à disposition par la commune propriétaire. Les statuts de l'Association intercommunale Réseau Enfance Cossonay et Région (AJERCO) le mentionnent, de même que l'art. 26 des nouveaux statuts de l'ASICOVV le permet. Pour exemple, les garderies de Pampigny et de Vufflens-la-Ville ainsi que le PAM 4 ont ainsi bénéficié de cette mise à disposition de terrains communaux.

La commune de Cossonay mettant son terrain à disposition de manière gratuite, elle n'aura pas à participer de manière plus importante au financement de la piscine, en raison de la chance d'avoir celle-ci sur place pour ses habitants.

4. Remarque

Si une éventuelle extension du bâtiment scolaire pour 6 classes supplémentaires est possible sur la parcelle, les accès routiers au parking desservant le nouveau complexe ainsi que le parking lui-même resteront de la compétence de la commune de Cossonay puisque situés hors de la surface du DDP. Ainsi notre commune pourra gérer l'usage du parking selon le règlement communal en vigueur.

En conclusion et aux yeux de la commission, le projet de mise à disposition d'un terrain communal sous la forme d'un DDP permet d'avancer vers la concrétisation d'un projet attendu par la population, car répondant à un besoin impératif d'équipements scolaires et pédagogiques intercommunaux et spécialisés, de locaux communaux dédiés à l'enfance et d'une piscine intercommunale à usage mixte élèves-public.

Le projet dans son ensemble répond positivement aux enjeux socio-pédagogiques communaux et régionaux, dans un complexe architectural multi-usage et centré, avec un financement pouvant bénéficier d'opportunités hypothécaires historiquement très favorables.

En acceptant le préavis municipal, le conseil communal donnerait le départ indispensable à la poursuite des travaux préparatoires, la mise à disposition d'un terrain en constituant une condition sine qua non.

Au vu de ce qui précède la commission unanime vous propose d'accepter les conclusions suivantes :

CONCLUSIONS

LE CONSEIL COMMUNAL DE COSSONAY

- Vu le préavis municipal No 03/2017,
- Après avoir pris connaissance du rapport de la commission chargée d'étudier cet objet,
- Considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

DECIDE :

- D'autoriser la Municipalité à signer un droit distinct et permanent de superficie en faveur des membres du Copil de la future piscine intercommunale des Chavannes ou de la future PPE du complexe des Chavannes sur une surface de 7'714 m² de la parcelle No 678, sise sur le PPA « Campagne des Chavannes », pour y construire un complexe scolaire intercommunal et infrastructures associées.

LA COMMISSION :

Marie-Claire Leiser



Pierre-Alain Philipona



Jean-Pierre Bernhard
(rapporteur)

