

Vente, à la Commune d'Epalinges, d'une partie de la parcelle n° 535 et de la parcelle n° 536 d'Epalinges, soit Le Bois-de-la Chapelle

Acquisition de la parcelle n° 2811 (forêt) sise à la route d'Oron, propriété de la Commune d'Epalinges

Préavis N° 2009/40

Lausanne, le 12 août 2009

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre environ 214'734 m² de la parcelle n° 535, ainsi que la parcelle n° 536, de 629 m², les biens-fonds cédés étant presque exclusivement en nature de forêt et situés sur le territoire de la Commune d'Epalinges. Ces parcelles constituent le Bois-de-la-Chapelle. Le prix de vente a été arrêté à Fr. 215'341.35.

En outre, la Municipalité propose à votre Conseil d'acquérir la parcelle n° 2811, de 97'351 m², en nature de forêt, sise à la route d'Oron (Bois de Rovéréaz), pour le prix de Fr. 156'000.--.

2. Bois de la Chapelle - Historique

Dans le « Traité des bois » de Secrétan en 1772, le « Bois de la Chapelle » figure clairement comme propriété de Leurs Excellences de Berne. Mais dès le milieu du 18^{ème} siècle, en tout cas, il y a déjà des projets de rachat par la Ville. Concernant cet espace, relevons les passages suivants du document ci-dessus :

Demande de cession, à LL :EE : de Berne, des bois de la Chapelle et de l'Evêque :

« Quant aux bois qui appartiennent à LL :EE : de Berne dans le voisinage des nôtres, Comme le Souverain n'en tire quoique ce soit, ces bois étant absolument dégradés : Il serait facile d'obtenir de LL :EE : qu'ils les cédassent à la Seigneurie sous des conditions dont on conviendrait ; On en tirerait un grand parti par une meilleure régie. Les moyens qu'on a indiqué cy devant pour arrêter et prévenir les déprédations des bois de la Seigneurie ne peuvent manquer de produire un bon effet, si on les met en œuvre avec un peu d'exactitude ;... ».

Concernant le Bois-de-la Chapelle :

« Chapelle en hêtre soit foyard dépendant du Château de Lausanne lequel contenait environ Cent poses dont il en a été démembré et abergé environ soixante poses ; Il y a encore dans les dittes Rape plusieurs mas de terre prés, bois et habitations à divers particuliers.

[...]

L'on voit par ce qui est établi cy dessus que l'Evêque avait le bois de la Chapelle pour son affoyage en bois dur. ».

Cause du dépérissement des Bois de LL :EEces :

« C'est ainsi que cela a eu lieu jusqu'en 1724 : Que le bois de la Chapelle où le Seigneur Baillif devait prendre son affoyage de bois dur et qui devait être uniquement destiné à l'usage du Château, s'étant trouvé ruiné et dévasté parce que les Seigneurs Baillifs avaient permis à la plus grande partie de leurs stipendiaires d'en prendre ;... ».

Abus des octrois du Bois de la Chapelle par les Seigneurs Baillifs :

« Ce bois de la Chapelle a été effectivement rétabli, et est demeuré tel pendant quelques tems, et il en aurait toujours en suffisance si les Seigneurs Baillifs ne l'avaient de nouveau laissé dépérir et dévaster en accordant à la plus part de leurs stipendiaires au détriment même de leur affoyage, et au point qu'aujourd'hui il est derechef à peu près en aussi mauvais état qu'auparavant et il n'en sera jamais autrement pendant qu'il servira à d'autres usages qu'à celui seul du château. ».

De fait, le 5 mars 1788, un acte d'inféodation est passé par les Bernois en faveur de Lausanne pour le bois de la Chapelle. L'acte est passé suite à un Décret bernois du 11.02.1788 permettant la remise en fief noble d'un mas de bois de hêtre d'environ 41 poses et tiers sis vers les Croisettes lieudit au bois de la Chapelle. C'est donc à cette date qu'on peut considérer que les parcelles concernées sont revenues à la Ville de Lausanne qui s'engageait alors à garantir l'affouage soit remise de bois au bailli.

A cette époque le bois de la Chapelle est divisé entre de nombreux propriétaires privés. L'acte assure à Lausanne la juridiction sur ces terrains, qu'elle pourrait acquérir.

Dans son étude sur les bois de la Ville, vers 1848, Davall précise que le bois de la Chapelle est constitué de 38 poses 307 toises dont 113 toises improductives. Il s'agit toujours d'une forêt de hêtres.

C'est pourtant à la Révolution que le bois est devenu propriété de la Ville, lors de la liquidation des biens féodaux.

La convention de 2005

Le 17 juin 2005, la Commune de Lausanne et celle d'Epalinges ont passé une convention « pour l'attribution de la charge d'entretien, à partir du 1^{er} août 2005 et jusqu'à sa vente à la Commune d'Epalinges, de la parcelle n° 535 située au « Bois-de-la Chapelle » sur le territoire de la Commune d'Epalinges ».

Aux termes de cette convention, la Commune d'Epalinges :

- s'engage à assumer tous les travaux d'entretien de l'aire forestière de cette parcelle ;
- peut disposer sans restriction du produit de la vente des bois issus de la parcelle ;
- s'engage à respecter les dispositions forestières légales, notamment en ce qui concernant le martelage et la police des constructions.

Quant à la Commune de Lausanne :

- elle renonce à toute forme d'entretien et à tout droit sur la vente des produits issus de cette parcelle ;
- elle ne participe à aucun frais inhérent à l'entretien de la parcelle concernée ;
- elle ne peut en aucun cas être tenue pour responsable en cas de chute d'arbre ou de tout autre événement qui interviendrait suite à un défaut d'entretien.

Ainsi, depuis le 1^{er} août 2005, le Bois de la Chapelle n'émarge plus au budget d'entretien du Service des forêts, domaines et vignobles. Par ailleurs, ensuite de contacts entre ce service et la Commune d'Epalinges, une vente du Bois-de-la Chapelle aurait été évoquée ; la convention anticipe en quelque sorte cette opération soumise présentement à votre Conseil.

3. Etat descriptif des parcelles n° 535 et n° 536

Le Bois de la Chapelle propriété de notre Commune comprend deux parcelles :

N° 535

Cette parcelle a une surface de 231'640 m², dont 14'754 m² environ sont cadastrés en zone de construction d'utilité publique. Cette dernière est définie comme il suit :

« La zone de construction d'utilité publique est destinée à la construction de bâtiments d'utilité publique ou à l'aménagement de places de jeux, de sport et de stationnement ».

Si la zone forestière est durablement établie, il n'en va pas de même pour une zone de construction d'utilité publique, laquelle peut être modifiée au cours des années par un changement de plan d'affectation. C'est pourquoi la Municipalité propose que notre Commune conserve cette surface dans une perspective d'avenir.

Nous relevons que ladite surface est actuellement louée à la Commune d'Epalinges, à l'usage d'un centre sportif (terrains de football) pour le prix de Fr. 1'200.-- par année. Par ailleurs, la Société de Pétanque d'Epalinges loue une surface d'environ 700 m² en zone forestière, ceci pour le prix de Fr. 100.-- par an.

N° 536

Il s'agit d'une parcelle forestière de 629 m².

4. Vente d'une partie de la parcelle n° 535 et de la parcelle n° 536

4.1. Justificatif

La vente se justifie pour les raisons suivantes :

- a) les deux parcelles en vente profitent presque exclusivement aux Palinzards, puisqu'elles ne touchent pas nos propriétés, et qu'elles ne sont pas concernées par des itinéraires de balades mis en valeur par FoDoVi ;
- b) ces forêts ont une vocation d'accueil. Elles doivent donc être gérées intensivement (comme à Sauvabelin par exemple) et cela coûte fort cher.
- c) le potentiel de bois énergie issu de ces forêts peut être exclusivement utilisé par la Commune d'Epalinges qui possède une chaufferie à plaquettes forestières directement au nord du Bois-de-la-Chapelle, réduisant ainsi les nuisances occasionnées par le transport de plaquettes forestières de chauffage.

4.2. Prix de vente

Le prix de vente des parcelles n° 535 et n° 536 a été déterminé par le bureau Xylon qui a effectué une taxation qui tient compte de la valeur du sol et du bois. Le prix est donc le suivant :

Parcelle n° 535 Fr. 214'901.05
(214'734 m²)

Parcelle n° 536 Fr. 440.30

Fr. 215'341.35

Relevons que l'estimation fiscale de ces parcelles est respectivement de Fr. 128'000.-- et de Fr. 300.--, alors que leur valeur comptable s'élève à Fr. 143'000.-- et à Fr. 600.--.

5. La parcelle n° 2811

La parcelle n° 2811 a une surface de 97'351 m² en nature de forêt ; propriété de la Commune d'Epalinges, elle est située à la route d'Oron (Bois de Rovéréaz). Ce bien-fonds jouxte des propriétés communales (parcelles n° 7457 et n° 15649) et profite aux Lausannois.

En outre, la gestion forestière du massif (avec la parcelle n° 15649) devrait être améliorée par le regroupement.

Concernant les coûts d'exploitation, on peut effectuer une estimation simple en appliquant le déficit moyen à l'hectare des forêts lausannoises qui est, en chiffres ronds, de Fr. 1'685.-- l'hectare environ. En cédant les parcelles n° 535 et n° 536 d'Epalinges (cette commune les entretient déjà par convention passée dans le but d'une cession par Lausanne) et en acquérant la parcelle n° 2811, la réduction de charge est estimée Fr. 19'017.-- par année.

FoDoVi est à même de connaître les coûts d'exploitation par chantier mais pas pour une forêt isolée prise dans son ensemble. Or, les chantiers sont la plupart du temps des sous-ensembles d'une telle forêt et sont étalés dans le temps sur plusieurs années. Concernant le Bois de la Chapelle et compte tenu de sa proximité de la base de travail de FoDoVi (Le Boscal), il est probable que le déficit réel sur cette forêt soit inférieur à la moyenne évoquée ci-dessus, sans que l'on puisse toutefois le déterminer avec précision.

5.1. Valeur de la parcelle n° 2811

Mandaté par le Service des forêts, domaines et vignobles, le bureau Tecnat S.A. a estimé la valeur de cette parcelle forestière à Fr. 156'000.--, prix qui a été accepté par les parties.

6. Crédit d'acquisitions d'immeubles du patrimoine « vert »

Lors de sa séance du 24 mars 2009, le Conseil communal a adopté les conclusions du préavis N° 2008/30 « Politique immobilière de la Commune de Lausanne ». Le point 3 desdites conclusions mentionnait la constitution d'un crédit d'acquisition du patrimoine « vert » alimenté, pour la législature en cours, par le prélèvement sur le crédit général d'acquisitions d'immeubles 2006-2011, du produit des ventes des parcelles et immeubles gérés par le Service des forêts, domaines et vignobles.

Actuellement, ce crédit se monte à Fr. 6'435'450.--.

7. Conclusions

Au vu de ce qui précède, la Municipalité vous propose, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2009/40 de la Municipalité, du 12 août 2009;

où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire;

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

décide :

- 1.- de vendre à la Commune d'Epalinges, au lieu dit « Bois de la Chapelle à Epalinges », 214'734 m² environ de la parcelle n° 535 et la parcelle n° 536, de 629 m², au prix de Fr. 215'341.35;**

2. **d'acquérir de la Commune d'Epalinges la parcelle n° 2811, sise à la route d'Oron à Lausanne, au prix de Fr. 156'000.- ;**

3. **de porter la soulte résultant de l'opération, de Fr. 59'341.35, en augmentation du crédit d'acquisitions d'immeubles du patrimoine « vert ».**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre