

Nouvelle halte CFF de Prilly-Malley

Cession de surfaces de terrains des domaines public et privé de la Ville de Lausanne ainsi que du Centre collecteur des sous-produits animaux

Préavis N° 2008/60

Lausanne, le 17 décembre 2008

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Le développement du RER vaudois avec la création d'une nouvelle halte à Prilly-Malley est un des éléments principaux de la stratégie cantonale de développement et de planification des transports publics ainsi que de valorisation du potentiel d'urbanisation du secteur de Malley. La construction de cette nouvelle halte nécessite la cession de terrains relevant des domaines privé et public de la Ville de Lausanne. Le bâtiment du centre collecteur des sous-produits animaux devra également être cédé pour faire place à la nouvelle halte. Le présent préavis a pour objet de demander à votre Conseil de ratifier la convention signée par la Municipalité, concernant la prise de possession, par les CFF, de surfaces à détacher de quatre immeubles du domaine privé de la Commune.

2. Préambule

S'agissant d'une installation ferroviaire, la procédure suivie est réglée par la loi fédérale sur les chemins de fer, du 20 décembre 1957 (LCdF), qui stipule que l'approbation des plans par l'Office fédéral des transports, (OFT) vaut autorisation de construire. L'OFT a donc demandé au service de la mobilité du canton de Vaud, le 12 octobre 2007, de procéder à la consultation cantonale et à la mise à l'enquête publique du projet. Dans ce cadre, la Municipalité de Lausanne a été contrainte de déposer une opposition afin de faire valoir ses droits et de ne pas se voir exclue de la procédure (art 18f al. 1 LCdF).

3. Objets concernés

Domaine privé de la Commune de Lausanne / Cessions demandées par les CFF

Terrains

Commune de Prilly

Parcelle n° 909 / site des anciens abattoirs / 2035 m²
Parcelle n° 910 / site ancienne halle aux cuirs / 124 m²
Parcelle n° 930 / chemin des Bouchers / 844 m²
Parcelle n° 1073 / site ancienne halle aux cuirs / 146 m²

Commune de Renens

Parcelle n° 973 / parcelle / 210 m²

Bâtiments

En l'état du projet au moment de la rédaction du présent préavis sont concernés :

Les sous-sols de l'ancienne halle aux cuirs / bâtiments 1012 a à 1012 f

Les anciennes écuries / bâtiments 1008 et 1009

Le Centre collecteur des sous-produit animaux (CCSPA) / bâtiments 1006 b et 1006c

Domaine public de la Commune de Lausanne

DP 1043 / Avenue du Chablais / emprise provisoire 208 m²

DP 1191 / Av. du Chablais / emprise définitive 45 m²

DP 479 / Ch. du Martinet / emprise définitive 1 m² / emprise provisoire 87 m²

DP 1045 / Ch. du Martinet / emprise provisoire 131 m²

Ces dernières cessions sont faites à titre gratuit.

Pour les deux domaines, il a été convenu avec les CFF que le déplacement des réseaux souterrains serait traité sur la base des conventions existantes. Dans les cas pour lesquels il n'y a pas de convention, le déplacement ou le rétablissement des installations existantes sera à charge du maître de l'ouvrage.

4. Considérations

Ce projet s'inscrit dans les différentes conceptions cantonales et régionales d'aménagement du territoire. De plus, il fait partie des projets urgents du trafic d'agglomération retenus par le Conseil fédéral dans le nouveau fonds d'infrastructure, approuvé par les Chambres fédérales à l'automne 2006 et dont le début des travaux doivent impérativement commencer en 2008 encore. Afin de permettre l'ouverture du chantier dans les délais imposés, il a été nécessaire de fixer par conventions les termes de l'accord à conclure avec les CFF pour la prise de possession des terrains.

La mise à disposition des parcelles du domaine public a été conclue sur la base d'une convention spécifique entrant dans le domaine de compétence de la Municipalité et dont copie est jointe pour information. La convention relative aux parcelles du domaine privé de la Commune a toutefois été ratifiée sous réserve de l'accord du Conseil communal et a permis de lever l'opposition déposée dans le cadre de la procédure d'approbation des plans tout en ayant assuré la sauvegarde des intérêts de la Ville de Lausanne en tant que propriétaire privé. Cette manière de procéder était impérative afin de permettre à l'OFT de poursuivre la planification du projet en vue du début des travaux avant la fin de l'année 2008, condition clef pour l'obtention des subventions fédérales accordées. La copie de cette convention est également annexée au présent préavis.

5. Montants des indemnités

Ces cessions de terrain ont été valorisées au mieux dans le cadre des négociations entreprises avec les CFF. Il convient également de relever que la création de cette halte à proximité immédiate des terrains de la Ville leur apporte une plus-value certaine et que leur mise en valeur sera grandement facilitée.

L'indemnité pour les surfaces provenant des parcelles n° 910 et n° 1073 de la Halle aux cuirs a été fixée à Fr. 1'143.--/m². Ce prix correspond au prix payé lors l'achat de cette parcelle en 2005. La dalle sur sous-sol sera démolie par les CFF et les sous-sols comblés.

Les indemnités pour les surfaces cédées ont été fixées à Fr. 400.--/m² pour la parcelle n° 973 et à Fr. 550.--/m² pour les parcelles n° 909 et 930.

L'indemnité pour la démolition du centre collecteur de sous-produits animaux a été fixée à Fr. 1'285'050.--. Le coût de construction pris en compte correspond à celui qui a été communiqué par la Commune de Lausanne, soit Fr. 1'977'005.--, dont a été déduit un amortissement basé sur une durée de vie de 20 ans (utilisation 2002-2008). La subvention de Fr. 250'000.-- versée par le Canton dans le cadre de la construction de ces infrastructures fera l'objet d'une demande de remboursement de la part du Canton d'une somme de Fr. 175'000.-- (estimation des CFF).

La cession des surfaces provenant du patrimoine de la Commune fait l'objet de dédommagements conformes aux prix du marché qui représentent les montants suivants :

Parcelle n° 1073	146 m ²	Fr. 166'878.--
Parcelle n° 910	124 m ²	Fr. 141'732.--
Parcelle n° 973	210 m ²	Fr. 84'000.--
Parcelle n° 909	2'035 m ²	Fr. 1'119'250.--
Parcelle n° 930	844 m ²	Fr. 464'200.--
CCSPA (sur parcelle 909)		<u>Fr. 1'285'050.--</u>

Indemnité totale Fr. 3'261'110.--

Les surfaces ont été établies sur la base des plans d'enquête et sont approximatives. Elles seront déterminées précisément lors de l'abornement à la fin des travaux. Les prix au m² permettant de calculer le montant précis de l'indemnité sont, par contre, fixés définitivement.

Les emprises provisoires requises par les CFF pour le déroulement du chantier ne font pas l'objet du présent préavis puisqu'il s'agit en fait de location de terrain. L'indemnité versée pour les parcelles privées communales se monte à fr. 25.-/m² /an prorata temporis pour une surface de l'ordre de 4000 m² qui doit encore être définie spécifiquement en fonction des besoins du chantier.

6. Conséquences de la démolition du Centre collecteur des sous-produits animaux

Quatre types de déchets carnés étaient jusqu'à maintenant traités à Malley, à savoir les déchets carnés, les cadavres d'animaux de compagnie, de rente et de la faune. Pour l'année 2007, le tonnage correspondant à chacune de ces catégories était de respectivement 681.1 tonnes, 16.5 tonnes, 17.4 tonnes et 7.5 tonnes.

Suite à la démolition du centre collecteur, le traitement des cadavres d'animaux de rente et d'une partie des déchets carnés sera transféré au centre collecteur de la société Valorsa SA à Penthaz. La prise en charge des cadavres de la faune et des petits animaux de compagnie, dont une partie est destinée à être incinérée dans le futur crématorium à construire sur le site de la STEP de Vidy, sera maintenue sur le site du Centre intercommunal de logistique de Malley moyennant quelques aménagements.

Précisons que l'indemnité prévue permettra d'amortir le crédit d'investissement du patrimoine administratif relatif à la construction dudit Centre.

7. Conclusions

Fondée sur 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° 2008/60 de la Municipalité, du 17 décembre 2008;
ouï 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 ratifier la convention, signée par la Municipalité, relative à la prise de possession, par les CFF, des terrains du domaine privé de la Commune suivants :**

Parcelle n° 1073	environ 146 m²
Parcelle n° 910	environ 124 m²
Parcelle n° 973	environ 210 m²
Parcelle n° 909	environ 2'035 m²
Parcelle n° 930	environ 844 m²

2. **d'autoriser la Municipalité à signer tous les actes nécessaires aux transferts immobiliers;**
3. **de porter l'indemnité perçue pour la démolition du Centre collecteur de sous-produits animaux en amortissement du crédit d'investissement du patrimoine administratif y relatif;**
4. **de porter le produit de la cession des surfaces communales en diminution du poste "Immeubles" du Bilan;**
5. **de porter le montant résultant de la cession mentionnée au chiffre 4 ci-dessus en augmentation du crédit d'acquisitions d'immeubles voté par le Conseil communal le 22 janvier 2007.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre