



Les Dailles – L'Arzillier – Epalinges, biens-fonds nos 272 – 344 – 366, vente de terrains et constitution d'une servitude d'usage au profit de la Commune d'Epalinges

Préavis N° 2024 / 38

Lausanne, le 10 octobre 2024

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

1. Résumé

La Ville de Lausanne est propriétaire de terrains situés sur le territoire de la commune d'Epalinges, au lieu-dit Les Dailles. Ces terrains comprennent des surfaces non-bâties de prairie et de forêt, un réservoir d'eau potable géré par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne, ainsi que l'ancien collège de l'Arzillier.

La Commune d'Epalinges a pris contact avec la Ville de Lausanne afin de savoir si la vente de ces terrains était possible. Elle souhaite développer sur son territoire un projet d'espaces publics, de détente et de loisir, ainsi qu'un programme immobilier mixte comprenant des activités et des logements, dont des logements d'utilité publique (LUP).

Le présent préavis participe à la mise en œuvre des objectifs suivants du programme de législation :

1. Un développement urbain & des logements de qualité
4. Des espaces publics transformés & agréables

2. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'accord de votre Conseil concernant la vente à la Commune d'Epalinges de trois emprises situées sur les biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges. Les terrains sont situés en zone de constructions d'utilité publique, zone de verdure et en aire forestière.

La vente est prévue pour permettre à la Commune d'Epalinges de développer le projet mixte décrit au paragraphe précédent. La valeur de cession a été chiffrée sur la base de prix unitaires définis par un expert indépendant et représente un montant total de CHF 2'592'913.-.

Il est également proposé de mettre à disposition une emprise située sur les cuves souterraines du réservoir d'eau potable des Dailles par l'intermédiaire d'une servitude d'usage révocable en tout temps. Cette solution permet à la Ville de Lausanne de rester propriétaire du terrain supportant une infrastructure essentielle pour l'agglomération, tout en mettant à disposition de la population des surfaces pour des activités sportives et de détente. La mise à disposition est prévue moyennant paiement d'une indemnité unique de CHF 417'950.-.

3. Préambule

La Ville de Lausanne est propriétaire des biens-fonds nos 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, au lieudit Les Dailles, au nord-est du carrefour des Croisettes.

La parcelle n° 344 présente une surface de 22'685 m², elle comprend une partie sud non-bâtie et supporte dans sa partie nord l'ancien collège de l'Arzillier, sis au Chemin des Geais 8, construit en 1975.

Les deux autres terrains sont enclavés dans la parcelle 344. Le bien-fonds n° 272, d'une surface de 4'705 m², comprend les deux cuves souterraines du réservoir d'eau potable des Dailles, exploité par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne. La parcelle n° 366 mesure 2'348 m², elle est principalement non-bâtie et supporte une petite sous-station électrique.

L'ensemble des terrains représente une surface de 29'738 m². La quasi-totalité du périmètre est située en « zone de constructions d'utilité publique, zone de verdure », à l'exception d'une bande de 1'182 m² affectée en aire forestière et localisée au nord-ouest du secteur. Les zones d'affectation ont été définies par le plan d'extension partiel « Les Dailles » adopté en 1973 et toujours en vigueur à l'heure actuelle.

Les biens-fonds et les zones d'affectation sont visibles sur le plan de situation joint en annexe 1 au présent préavis.

4. Bâtiments et ouvrages existants

4.1 Réservoir des Dailles

Le réservoir des Dailles fait partie du réseau d'eau de la Ville de Lausanne. Il est essentiel à la distribution d'eau potable dans les quartiers du nord de la ville et alimente environ 25'000 habitants.

Le premier réservoir a été construit en 1953, il était constitué d'une cuve circulaire surmontée d'une piscine publique. Un bâtiment abritant une station de pompage et une sous-station électrique avait aussi été construit à l'époque.

En 1972, une deuxième cuve rectangulaire a été édifée de même qu'une nouvelle station de pompage. Le site a fait l'objet d'une rénovation en 2011, puis d'une transformation et d'un agrandissement entre 2019 et 2020, avec la construction d'une nouvelle cuve souterraine et la démolition de la cuve circulaire et de l'ancien bâtiment de pompage.

Cette dernière modernisation a été décidée par le préavis N° 2018/25 du 14 juin 2018 « Construction d'une nouvelle cuve au réservoir des Dailles. Demande de crédit » qui a alloué à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine financier de CHF 3'350'000.- afin de réaliser la nouvelle cuve. La présence de deux cuves est nécessaire afin de permettre la continuité de l'exploitation en cas d'opérations de maintenance sur l'une des cuves.

Les installations du réservoir sont aujourd'hui entièrement situées sur le bien-fonds n° 272 et sont visibles sur le plan de situation joint en annexe 1. Il s'agit des deux cuves souterraines, du bâtiment de pompage, d'une aire d'évolution en enrobé bitumineux et de quelques places de stationnement.

A noter encore que les revêtements intérieurs de la cuve datant de 1972 doivent être rénovés. Le financement figure au plan des investissements et les travaux sont prévus en 2025. Ces derniers nécessitent d'avoir un accès par la station de pompage, sur les murs extérieurs et sur la dalle supérieure pour refaire l'étanchéité.

4.2 Collège de l'Arzillier

Construit en 1975, le collège de l'Arzillier a été utilisé comme infrastructure scolaire pendant de nombreuses années. Comprenant 8 classes, une cuisine et un réfectoire pour environ 80 élèves, il a accueilli des enfants ayant des besoins pédagogiques particuliers au sein de classes de plein air ou de classes vertes. Il a également servi de centre aéré durant les vacances.

Les activités scolaires ont été interrompues en 2014 après une décision de ne plus concentrer les élèves ayant des difficultés d'apprentissage dans des établissements spécifiques. Des discussions ont eu lieu avec la Commune d'Epalinges concernant l'acquisition du bâtiment, mais elles ont finalement été reportées à un autre horizon.

Le collège est aujourd'hui loué en majeure partie par le Centre hospitalier universitaire vaudois (CHUV). Il comprend également deux salles de classe louées à la Commune d'Epalinges pour son école de musique et un logement de fonction.

5. Projet de la Commune d'Epalinges

La Commune d'Epalinges a adopté un nouveau plan directeur communal en 2022. Ce plan fixe les grandes lignes de l'évolution future de la commune en matière d'urbanisation, de mobilité, de paysage, d'espaces publics, de nature et d'environnement.

Le secteur des Dailles a été identifié comme un endroit idéal pour une zone d'activité et de détente, avec des espaces de verdure et des zones pour la biodiversité. Il présente également un intérêt pour développer des espaces publics et une connexion de mobilité douce entre les centralités des Croisettes et de la Croix-Blanche.

Dans ce contexte, la Commune d'Epalinges a manifesté un intérêt pour l'acquisition des terrains propriétés de la Ville de Lausanne. Dans le cadre des discussions qui ont eu lieu depuis entre les deux communes, il a été admis qu'une partie des terrains pouvait être cédée à la Commune d'Epalinges, à l'exception des emprises du réservoir des Dailles, et sous réserve de l'accord du Conseil communal.

La Commune d'Epalinges a par ailleurs entamé des discussions avec Biopôle S.A., entité à but non-lucratif fondée par l'Etat de Vaud et les communes d'Epalinges et de Lausanne. Cette société a développé un campus situé aux Croisettes, juste au sud du secteur, qui abrite de nombreuses entreprises actives dans le domaine des sciences de la vie. Le campus arrive cependant à saturation, de sorte que Biopôle S.A. est à la recherche de surfaces supplémentaires.

Des discussions préalables ont donc été entreprises entre Biopôle S.A et la Commune d'Epalinges afin d'évaluer les possibilités de développement d'un projet immobilier sur le sud du secteur des Dailles, prévoyant l'organisation d'une procédure mixte avec concours d'architecture et mandat d'étude parallèle, la révision du plan d'affectation et la constitution de droits distincts et permanents de superficie pour des investisseurs tiers.

La commune souhaite développer un programme mixte comprenant environ 8'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd) pour les activités de Biopôle S.A. ou d'autres investisseurs et environ 2'000 m² SPd de logement, comprenant au moins un tiers de LUP.

Afin d'estimer le prix de cession des terrains, une expertise a été confiée à un mandataire externe afin de déterminer les valeurs des différents sous-secteurs.

6. Description des emprises

Il est proposé de valider d'une part la vente de trois emprises à la Commune d'Epalinges, et d'autre part la mise à disposition d'une quatrième emprise sous la forme d'une servitude d'usage. Les emprises sont indiquées sur le plan joint en annexe 2 au présent préavis.

6.1 Secteur A

La première emprise correspond à la zone sud du périmètre, qui est située sur les biens-fonds 272 et 344. Elle reprend les contours initiaux de la portion sud du bien-fonds 344, à l'exception de sa limite nord-est qui est une ligne parallèle au mur de la cuve numéro 1 du réservoir des Dailles, située à une distance de 8 mètres.

L'emprise est non-bâtie et représente une surface de 7'745 m². Elle est principalement située en zone d'utilité publique, pour 6'832 m², avec une petite portion de 913 m² située en aire forestière. Le prix retenu par l'expert est de CHF 250.-/m² pour la zone d'utilité publique et de CHF 1.-/m² pour l'aire forestière, soit CHF 1'708'913.- au total.

6.2 Secteur B

Le secteur B est situé au sud-est des cuves existantes du réservoir des Dailles. Il s'agit du périmètre sur lequel étaient édifiées l'ancienne cuve circulaire et sa station de pompage. Ces installations ont été démolies et le terrain est désormais non-bâti. L'emprise est à cheval sur les biens-fonds 272 et 366, avec une petite portion sur la parcelle 344 à l'est. Sa limite sud-ouest est contiguë au périmètre A, tandis que ses limites nord-ouest et nord-est sont également définies par une distance de 8 mètres par rapport aux cuves existantes.

La limite sud-est reprend les contours initiaux des biens-fonds nos 272 et 366, à l'exception du petit périmètre E, situé en bordure du chemin des Dailles et qui correspond à un poste de transformation électrique.

La zone présente une surface de 2'733 m², valorisée selon l'expertise à CHF 200.-/m², conduisant à un prix total de CHF 546'600.-.

6.3 Secteur C

La troisième emprise est le secteur C, situé au nord-est du périmètre, au sud du collège. Il s'agit d'une bande de terrain d'une vingtaine de mètres de largeur en bordure du chemin des Dailles.

Sur cette emprise de 3'374 m², la Commune d'Epalinges a prévu la création d'une voie de mobilité douce permettant de relier Les Croisettes au centre de la Croix-Blanche. L'emprise est valorisée à CHF 100.-/m² selon l'expertise, entraînant un prix total de CHF 337'400.-.

6.4 Secteur D

Le périmètre D est situé directement au nord des secteurs A et B. Il supporte les deux cuves souterraines du réservoir des Dailles, le bâtiment de pompage et ses abords. Il est situé à cheval sur les trois biens-fonds nos 272, 344 et 366 et totalise une surface de 4'343 m². La Ville de Lausanne doit rester propriétaire des cuves du réservoir et ne va pas vendre cette emprise. La majeure partie de la surface de prairie située sur les cuves va être mise à disposition de la Commune d'Epalinges, en constituant à son profit une servitude d'usage de durée indéterminée, mais révocable en tout temps.

La servitude en question est consentie sur un périmètre de 3'215 m², soit la surface indiquée en vert sur le plan de l'annexe 5, avec des limitations d'usage sur les toitures des cuves. Ces limitations d'usage comprennent :

- pas de forages ou d'ouvrages avec ancrages ou fixations sur les réservoirs ;
- pas de pâturage, parc à chiens ou autres installations pour animaux ;
- pas de stationnement de véhicules ;
- pas d'utilisation de désherbants ou de fertilisants ;
- pas de plantes dont les racines dépassent 50 cm, sous réserve de pose de filets anti-racines.

Le prix unitaire prévu pour la mise à disposition sous forme de servitude d'usage est de CHF 130.-/m², soit une indemnité unique de CHF 417'950.- pour l'entier de la surface concernée.

6.5 Secteur E

L'emprise E est située au sud du périmètre, au long du chemin des Dailles. Elle est située principalement sur le bien-fonds 366 et pour partie sur la parcelle n° 344 et présente une surface de 169 m². Elle supporte un poste de transformation électrique provisoire qui sera prochainement remplacé par une nouvelle construction. L'emprise prévue prévoit l'espace nécessaire à cette fin.

6.6 Secteur F

En dernier lieu, le secteur F est situé au nord de la zone. D'une surface totale de 11'373 m², il supporte le collège de l'Arzillier et ses abords. Ce périmètre est conservé par la Commune de Lausanne.

6.7 Récapitulation des emprises et des prix

Secteurs	Surface	Prix unitaire	Prix total
A, utilité publique	6'832 m ²	CHF 250.-/m ²	CHF 1'708'000.-
A, aire forestière	913 m ²	CHF 1.-/m ²	CHF 913.-
B, utilité publique	2'733 m ²	CHF 200.-/m ²	CHF 546'600.-
C, utilité publique	3'374 m ²	CHF 100.-/m ²	CHF 337'400.-
Sous-total cessions	13'852 m ²	-	CHF 2'592'913.-
D, servitude d'usage	3'215 m ²	CHF 130.-/m ²	CHF 417'950.-
Sous-total cessions et servitude	17'067 m ²	-	CHF 3'010'863.-

6.8 Allocation des fonds perçus

Les biens-fonds nos 272 et 366 sont gérés par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne, ils sont inscrits au patrimoine administratif de la Ville avec une valeur nulle et doivent être reclassés au patrimoine financier avant de pouvoir être cédés.

Le bien-fonds n° 344 est quant à lui inscrit au patrimoine financier avec une valeur comptable de CHF 160'880.-.

Le produit de la vente et de la mise à disposition des emprises est de CHF 3'010'863.-.

Sur ce montant, la part issue des emprises provenant des biens-fonds nos 272 et 366 sera comptabilisée dans les comptes de fonctionnement du Service de l'eau – eau potable. Le montant concerné est de CHF 1'093'247.-.

Au final, le solde du produit de la vente et de la mise à disposition des emprises, soit le montant de CHF 1'917'616.- sera porté en augmentation du crédit d'acquisition de la législature.

Sous-total cessions et servitude	CHF 3'010'863.-
Montant issus des emprises des biens-fonds 272 et 366	CHF 1'093'247.-
Solde porté en augmentation du crédit d'acquisition	CHF 1'917'616.-

7. Droit au gain

Les cessions et la mise à disposition des terrains sont prévues à des prix inférieurs ou égaux à la valeur de CHF 250.-/m², qui est le montant usuellement pris en compte pour des terrains d'utilité publique.

Cette valeur correspond à l'affectation actuelle de la zone, mais cette dernière sera probablement amenée à évoluer avec le projet de révision du plan d'affectation par la Commune d'Epalinges et le concours d'architecture. Dès lors, il a été convenu d'octroyer un droit au gain à la Ville de Lausanne en cas de modification de l'affectation permettant à la Commune d'Epalinges de mieux valoriser les terrains cédés, notamment dans le contexte de droits de superficie. Le mécanisme de répartition de la plus-value est prévu comme suit :

Majoration du prix de vente

En cas d'entrée en force d'un nouveau plan d'affectation portant sur tout ou partie des emprises cédées, le prix de vente fixé dans le tableau ci-dessus sera majoré de plein droit de la moitié de la différence entre :

- d'une part : la valeur vénale, à la date de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation, de la surface des emprises concernées par le plan, et
- d'autre part : le prix de vente fixé dans le tableau ci-dessus, majoré :
 - de l'intégralité des investissements engagés par l'acheteuse dans le développement du plan d'affectation jusqu'à son entrée en force, soit les honoraires de tous les mandataires chargés de l'élaboration et de la procédure de légalisation du plan, y compris tous frais d'avocats et de justice, ainsi que tous débours liés à ces opérations, à l'exclusion de toute rémunération pour le travail réalisé au sein de l'administration communale ;
 - de l'intégralité des impôts et taxes quelconques découlant de l'entrée en force du plan d'affectation, soit notamment la taxe sur la plus-value et la taxe d'équipement communautaire.

La valeur vénale des surfaces considérées sera fixée d'un commun accord entre les parties, qui s'appuieront au besoin sur une estimation confiée à un expert immobilier reconnu de la place.

Le montant intégral de la majoration sera exigible à l'issue d'un délai de cinq ans suivant l'entrée en force du permis de construire.

Il sera indexé sur l'indice suisse des prix à la consommation ou sur tout autre indice officiel qui le remplacerait. L'adaptation prendra en considération la variation entre la position de l'indice à la date de l'entrée en force du nouveau plan d'affectation et la dernière position publiée de l'indice à la date d'exigibilité de la majoration.

Si aucun nouveau plan d'affectation n'entre en force dans les 25 ans suivant la signature de l'acte de vente, la présente clause de majoration sera caduque. Tous les investissements engagés par l'acheteuse resteront à sa seule charge.

Les clauses du présent article relatives à la majoration du prix de cession s'appliqueront également en cas d'entrée en force d'un nouveau plan d'affectation portant sur tout ou partie des autres surfaces de terrain comprises dans la vente.

Ce mécanisme de répartition de la plus-value a été reporté dans le projet de convention qui est joint en annexe 8 au présent préavis et qui sera signé par les deux communes préalablement à l'instrumentation de la vente.

8. Servitudes

La présence des deux cuves du réservoir entraîne naturellement l'existence de canalisations sur l'ensemble du secteur, notamment sur les emprises qui seront cédées à la Commune d'Epalinges.

Afin de garantir le maintien des canalisations et de pouvoir assurer leur entretien, il est prévu de constituer des nouvelles servitudes de canalisations. Les servitudes sont constituées à titre gratuit et pour une durée indéterminée. Les assiettes des servitudes sont suffisamment larges pour permettre de procéder à des fouilles pour entretien ou remplacement si nécessaire. Elles sont indiquées sur le plan joint en annexe 5 au présent préavis.

9. Impact sur le climat et le développement durable

Le projet de la Commune d'Epalinges répondra aux enjeux de développement durables, sur les dimensions économique, sociale et environnementale.

Le développement d'un quartier mixte comprenant des activités en lien avec Biopôle permettra d'assurer des emplois et des revenus pour la commune d'Epalinges.

La création d'espaces publics, comprenant des activités sportives et de loisirs permettra de renforcer les liens au sein de la population, dans une optique de mixité sociale et générationnelle. Le développement d'un programme de logements comprenant une part importante de LUP va aussi dans le sens d'un renforcement du lien social.

Enfin la création d'une liaison de mobilité douce, la mise en valeur du paysage et la préservation de l'environnement naturel et de la biodiversité au sein du projet sont autant d'améliorations qui pourront être apportées sous l'angle environnemental.

10. Impact sur l'accessibilité des personnes en situation de handicap

La cession des emprises à la Commune d'Epalinges ayant notamment pour but la réalisation de nouveaux espaces publics et de liaison de mobilité douce, il en découlera une meilleure accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ou en situation de handicap.

11. Aspects financiers

11.1 Incidences sur le budget d'investissement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget d'investissement de la Ville.

11.2 Incidences sur le budget de fonctionnement

Ce préavis n'a pas d'incidence sur le budget de fonctionnement de la Ville.

12. Conclusions

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2024 /38 de la Municipalité, du 10 octobre 2024;

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 valider le transfert des biens-fonds 272 et 366 de la commune d'Epalinges, propriétés de la Commune de Lausanne, du patrimoine administratif au patrimoine financier ;
2. d'autoriser la Municipalité à procéder à la vente à la Commune d'Epalinges des trois emprises A, B et C situées sur les biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, selon le plan de mutation joint en annexe 2, pour un prix total de CHF 2'592'913.- ;
3. d'autoriser la Municipalité à constituer au profit de la Commune d'Epalinges une servitude d'usage de durée indéterminée, révocable en tout temps, située sur les biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, correspondant à la surface teintée en vert sur l'emprise D du plan de servitudes joint en annexe 5, contre paiement d'une indemnité unique de CHF 417'950.- ;
4. d'autoriser la Municipalité à signer la convention de majoration du prix de vente des surfaces susceptibles de faire l'objet d'un nouveau plan d'affectation qui est jointe en annexe 8 au présent préavis ;
5. d'accepter la comptabilisation de CHF 1'093'247.- dans les comptes de fonctionnement du Service de l'eau, au titre de bénéfice de l'opération ;
6. d'accepter l'augmentation du crédit d'acquisition de la législature d'un montant de CHF 1'917'616.-.

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

- Annexes :
1. plan de situation des biens-fonds concernés avec zones d'affectation ;
 2. plan de mutation figurant les emprises à céder ;
 3. tableau de mutation ;
 4. plan des servitudes existantes ;
 5. plan des servitudes à constituer, dont la servitude d'usage de durée indéterminée, révocable en tout temps et les servitudes de canalisations ;
 6. projet d'acte constitutif des servitudes à constituer ;
 7. extraits du registre foncier des biens-fonds concernés ;
 8. convention relative à la majoration du prix de vente des terrains entre la Commune de Lausanne et la Commune d'Epalinges.