



Rapport de la commission au Conseil communal

Date de la séance : 20.08.2024

☒ **Préavis n° :** 20/2024

☐ **Rapport n° :** Cliquez ici pour entrer du texte.

Monsieur le Président,
Monsieur le Syndic,
Mesdames les Municipales, Monsieur le Municipal,
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers,

La Commission d'urbanisme chargée d'examiner ce préavis/rapport municipal était composée de :

PLR 1:	Julian Pidoux
PLR 2 :	Cosette Perfect
PLR 3 :	Christian Terrier
PS 1 :	Laurent Balsiger
PS 2 :	Alano Cauderay
Verts.es 1 :	Erich Dürst
Verts.es 2 :	Laoreta Zili (en remplacement de Youri Rosset)
Vert'lib :	Félix Schmidt
UDC :	Christine de Siebenthal

Représentant(s) de la Municipalité : Mme Brigitte Crottaz et Choisissez un élément.

Invités : Stefan Bauman, chef du Service de l'urbanisme, architecture et énergie et Frédéric Benitez, Adjoint au chef de service.

Introduction

Le Président relève en préambule que la Municipalité avait, il y a quelques mois, préalablement présenté à la Commission des éléments relativement détaillés quant au projet urbanistique des Dailles et les divers modèles financiers envisagés. Madame la Municipale Crottaz rappelle encore que ce terrain appartient à la Ville de Lausanne, qui a finalement renoncé à y réaliser un quartier devant permettre d'accueillir quelque 530 personnes. Et d'ajouter que ce terrain est fort intéressant pour Epalinges dans la mesure où il peut accueillir des loisirs grand public sur sa portion plate et des activités économiques



dans la partie plus en pente sur le front Sud, un secteur qui se prête moins à la détente en raison d'une topographie plus accidentée.

Au fil des mois, plusieurs échanges ont eu lieu entre la Municipalité d'Épalinges et le Service de l'Urbanisme de Lausanne. La Commune d'Épalinges a toujours été très claire qu'elle souhaitait saisir l'opportunité de tirer profit du potentiel de cette parcelle. Une proactivité qui a permis de faire aboutir les discussions relativement rapidement.

Une fois l'accord de principe donné par Lausanne, il restait à savoir comment la répartition financière allait se faire entre Lausanne et Epalinges, si ce terrain était valorisé. Il est utile de rappeler que ce dernier est actuellement affecté en zone d'utilité publique. Le coût du mètre carré est donc bien inférieur à ce qu'il sera s'il devenait constructible par endroits. Ceci a donné lieu à plusieurs tractations pour trouver une répartition qui puisse satisfaire les parties et aboutir à celle qui vous est présentée dans ce préavis.

Discussion générale

Un commissaire relève que s'il est certes légitime pour Epalinges de réaliser cette transaction foncière, il trouve quelque peu prématuré de décider aujourd'hui déjà de ce qui doit advenir de ce terrain. Il pense par ailleurs que le développement économique prévu sur une partie du terrain est contraire au PDCom. De plus, ce même commissaire relève que le PACom est attendu prochainement et que sur le plan du « timing » il n'est donc pas vraiment cohérent de fixer ce qu'il adviendra de ce secteur. Il pense qu'il ne faut pas aller aussi loin que ce que prône le préavis et se limiter pour l'heure à l'achat. Enfin, il estime qu'il n'y a rien qui démontre que c'est un avantage sur le plan fiscal d'avoir des surfaces consacrées à des activités Biopôle sur notre territoire. Il verrait plutôt des logements ce qui, estime-t-il serait plus en phase avec le PDCom.

Face à ces doutes, la Municipale Crottaz répond que cette idée de développement économique est venue en visitant le site avec la CUC. Car le but est de valoriser au mieux ce terrain. Et ce faisant, trouver solutions pour diversifier les revenus de la Commune en pouvant à l'avenir compter sur d'autres rentrées fiscales que celles des personnes physiques. Par ailleurs, la Municipale Crottaz trouve que sans activités complémentaires à celles des loisirs, cela reviendrait assez cher d'acquérir ce terrain pour le consacrer uniquement à la détente.

Un autre commissaire soutient cette approche de diversification et relève qu'il faut vraiment faire en sorte qu'Épalinges ne devienne pas une cité dortoir. Il s'agit impérativement d'allier une réflexion économique à cette initiative des Dailles. Ce d'autant plus que cela pourrait donner une certaine renommée Epalinges de développer encore les activités du Biopôle. A ce sujet, La Municipale Crottaz précise que près d'un cinquième des fonds de la recherche



distribués en Suisse sont versés au Biopôle, dont les travaux sont connus dans le monde entier.

Un autre commissaire note que toutes les startups ne partent pas forcément lorsqu'elles grandissent et que, contrairement à ce que l'on pense, elles génèrent aussi des rentrées fiscales après un certain temps. Et au niveau de la mobilité c'est un lieu idéal, au vu de l'accessibilité aux transports publics. Il note encore que ce projet des Dailles prévoit également de faire du logement, ce qui offrira une vraie diversité.

Monsieur Benitez fait par de chiffres provisoires concernant le mécanisme d'adaptation du prix. Ici, avec les chiffres du rapport pour qu'il soit plus aisé de les retrouver (mais ils ont légèrement changé suite à la modification des périmètres) :

Prix du secteur A à l'achat : 1'818'000.- (1'705'750.- dans le préavis)

Valeur du secteur A après réalisation de 8000m² de SPd, avec déduction des frais du concours d'architecture, plan d'affectation et autres taxes : 8'717'000.-

Différence de valeur : 8'717'000 – 1'818'000 = 6'899'000.- dont 50% sont à verser à la Ville de Lausanne suite à la répartition des gains à 50/50 : 3'449'000.-

Rente espérée sur le futur DDP :

Redevance annuelle : 60.-/m² sur 8000m² SPd= 480'000.- / an

Redevance unique : entre 10'310'000.- et 11'570'000.- selon la durée du DDP

Redevance mixte : 1/3 initial (3'440'000.-) puis 160'000.-/an

La redevance annuelle est la plus avantageuse à long terme, mais il serait nécessaire d'avoir les liquidités suffisantes le moment venu pour régler les 3'449'000 à Lausanne.

La redevance unique permettrait d'avoir des liquidités pour payer directement Lausanne et éventuellement investir ailleurs.

La redevance mixte permettrait d'avoir les liquidités pour payer Lausanne ainsi qu'une rente sur le long terme.

Il est important de relever qu'il s'agit d'estimations et qu'il n'est pas possible de choisir une des variantes aujourd'hui. Cela dépendra des investisseurs et du contexte économique le moment venu.

Monsieur Bauman recommande encore de considérer cette opportunité des Dailles également de manière « philosophique », c'est-à-dire par rapport à la direction générale que la Commune veut prendre sur le plan urbanistique. Il rappelle encore que les discussions de



la CUC sur la valorisation des Dailles et ses perspectives ont ensuite été validées par des professionnels.

Un commissaire revient sur la question de l'adéquation de faire un PA pour les Dailles par rapport à ce qui est inscrit dans le PDCom. Il ne trouve pas, pour sa part, que l'on est en dehors du cadre fixé par le PDCom. Au contraire, il pense que l'on est tout à fait dans l'esprit, notamment si l'on regarde le plan lui-même.

Un commissaire demande si les propriétaires de la parcelle 354 seraient intéressés à vendre pour compléter le terrain des Dailles au Sud-Est. D'aucuns évoquent également la parcelle sur laquelle se trouve l'ancienne laiterie. Madame la Municipale pourrait envisager de prendre contact avec les propriétaires si le préavis était accepté.

Un commissaire note qu'une éventuelle piscine est visible déjà à ce stade sur les illustrations. Et se demande pourquoi, puisque ce n'est pas l'objet du préavis. La Municipale Crottaz relève que ce n'est qu'une projection et que cette partie du terrain n'est pas à vendre pour le moment de toute façon.

Discussion par périmètre :

Périmètre A

C'est surtout cette partie A qui bénéficiera d'une valorisation financière importante puisqu'elle devrait accueillir des infrastructures qui seront ensuite exploitées par le Biopôle, qui cherche à s'étendre à assez court terme.

Il est relevé par un commissaire que les constructions dans le talus des Dailles permettront de valoriser le point de vue actuel des Dailles sur le lac et que cela serait accessible au public. Un autre commissaire demande si cela sera un élément obligatoire du concours. Madame la Municipale dit que oui, mais souhaite tout de même offrir une certaine liberté et ne pas fixer trop de détails qui pourraient être un frein à l'inventivité des candidats. Un autre commissaire insiste sur le fait que la valorisation passe aussi par la préservation de la biodiversité. Et que c'est très important. Il lui est répondu que c'est prévu, notamment dans les zones dévolues à la détente et aux loisirs.

Un autre commissaire demande combien de niveaux les 36m de dénivelés (entre le bas de la pente et le sommet de la parcelle) vont représenter ? Monsieur Bauman dit que cela sera vraisemblablement plutôt une structure en escaliers, qui s'intègre dans la pente. Car on souhaite préserver la vue et profiter de la topographie pour diminuer l'empreinte du bâti.

Périmètre B

En ouverture de la discussion sur ce périmètre, un commissaire demande pourquoi il n'y a pas de logements prévus dans cette partie du terrain. La Municipale Crottaz dit que le



périmètre du concours n'est pas tout à fait encore défini. Et que ce dernier prendra en considération les deux terrains qui appartiennent à la Commune en contre-bas à l'Est de la parcelle, ce qui permettrait également d'avoir du logement qui déborde sur le talus du périmètre B. Les parcelles de la Commune étant dédiées au logement, notamment des LUP.

Périmètre C

La Municipale Crottaz précise que ce périmètre n'était pas indispensable mais que cela facilitera grandement l'accessibilité le moment venu.

Périmètre D

Un commissaire pense que c'est tout de même cher payé pour une parcelle avec laquelle on ne pourra presque rien faire en raison des réservoirs et qu'il faudra de surcroît l'entretenir. La Municipale dit que, même s'il y a des contraintes, on pourra tout de même y poser des terrains de volleyball, par exemple. C'est aussi un lieu qui sera dévolu à la détente, ce qui n'est pas négligeable pour les familles qui n'ont pas d'extérieur chez elles. Au sein de la Commission, plusieurs membres appuient cette vision dans la mesure où cela offre des zones de respiration dans ce secteur.

Un commissaire demande si le concours prendra vraiment en considération le secteur comme un tout, et non pas activités économiques d'un côté et loisirs de l'autre, ce qui pourrait amener à un manque de cohérence. La Municipale précise que ce sera une approche globale qui sera demandée. A propos du concours, Monsieur Benitez explique qu'il se passera en deux temps. D'abord de manière anonyme, ce qui permet en général la soumission de beaucoup plus de projets et par ailleurs laisse une meilleure chance à tout le monde. Puis, l'anonymat sera levé pour la seconde phase.

Remarques individuelles

Un commissaire relève qu'un mur de grimpe/salle de grimpe pourrait voir le jour dans le secteur dévolu aux activités sportives. Cela pourrait également contribuer à faire vivre un établissement public sur ce site, comme c'est le cas dans d'autres communes de la région. Madame La Municipale pense que ce serait une bonne idée dans un deuxième temps, lorsque le bâtiment de l'école de l'Arzillier sera vendu à Epalinges dans quelques années. Cela est prévu, mais au plus tôt en 2026 pour autant que Lausanne ne renouvelle pas le bail du CHUV qui occupe les locaux. Un commissaire insiste sur le fait que ces perspectives appellent à ce que le concours englobe déjà la portion de terrain sur laquelle se trouve l'école de l'Arzillier, au moins dans la première phase. Sur ce point, la Commission s'entend **sur un vœu et souhaite que le concours prenne en considération également la partie de terrain où se trouve le collège de l'Arzillier de manière à avoir une vision globale de ce secteur des Dailles.** Un commissaire suggère même de formuler un deuxième vœu et de demander à la Municipalité de profiter des perspectives d'achat encourageantes - grâce aux



efforts de la Municipalité et aux personnes en place à la Ville de Lausanne - pour sécuriser aujourd'hui déjà l'acquisition future du terrain sur lequel se trouve le collège de l'Arzillier. La Commission formule ainsi un second vœu et souhaite que la **Municipalité intensifie les échanges avec la Ville de Lausanne afin de fixer les modalités d'achat de la parcelle sur laquelle se trouve l'école de l'Arzillier.**

Enfin, un commissaire demande si le fait d'avoir des règles standards sur ce secteur des Dailles dans le PACom est vraiment une bonne chose ? Monsieur Benitez répond que si le préavis est accepté, le résultat du concours remplacera ce qu'il y a actuellement dans le PACom.

En conclusion, Madame La Municipale relève que le préavis doit aussi passer devant le Conseil communal de Lausanne. Et ce n'est que si le préavis est accepté que le concours sera lancé.

Le Président fait alors passer la Commission au vote.

D'abord sur un amendement déposé par un commissaire qui désire modifier la conclusion 1 qui dirait :

« 1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 3'301'000 destiné à réaliser les transactions foncières avec la Ville de Lausanne. »

Cette proposition d'amendement est refusée par

Non : 7

Oui : 2

Puis sur les conclusions du préavis qui sont acceptées par :

Oui : 7

Non : 2

Amendement

☐ Oui

[Cliquez ici pour entrer du texte.](#)

☒ Non

Soumis au rapport de la CoFin

☒ Oui

[Cliquez ici pour entrer du texte.](#)



☐ Non

Conclusions

C'est à 7 oui et 2 non que les membres présents que la Commission désignée à cet effet vous propose, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers, d'adopter le préavis suivant :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 20/2024 de la Municipalité du 01.07.2024 ;
- entendu le rapport de la Commission nommée pour examiner ce dossier, incluant les conclusions du rapport de la Commission des finances ;
- considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour ;

décide

1. d'octroyer à la Municipalité un crédit de CHF 4'106'000.- TTC (quatre millions cent-six mille francs) destiné à réaliser les transactions foncières avec la Ville de Lausanne, l'organisation d'un concours d'architecture et la réalisation d'un plan d'affectation ;
2. de recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement ;
3. d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Le président rapporteur de la commission
Julian Pidoux

28 août 2024