



Préavis au Conseil communal

Transactions foncières et demandes de crédits concernant les terrains aux Dailles

Urbanisme

Mme la Municipale Brigitte Crottaz

Préavis n° 20/2024

Préavis adopté par la Municipalité, le 02.12.2024



Table des matières

1	Objet du préavis	3
2	Préambule	3
2.1	Situation actuelle.....	3
2.2	Historique	4
2.3	Les développements envisagés	5
3	Transactions foncières avec la Ville de Lausanne	7
3.1	Descriptions des différents secteurs	8
4	Récapitulatif des montants des transactions foncières	10
5	Mécanisme d'adaptation du prix (droit au gain)	10
6	Concours d'architecture	11
6.1	Procédure	12
6.2	Cahier des charges	13
6.3	Frais relatifs à l'organisation du concours.....	14
7	Élaboration du Plan d'affectation (PA)	15
8	Récapitulatif des crédits demandés	15
9	Aspects financiers	16
10	Aspects du développement durable	16
11	Conclusion	17



1 Objet du préavis

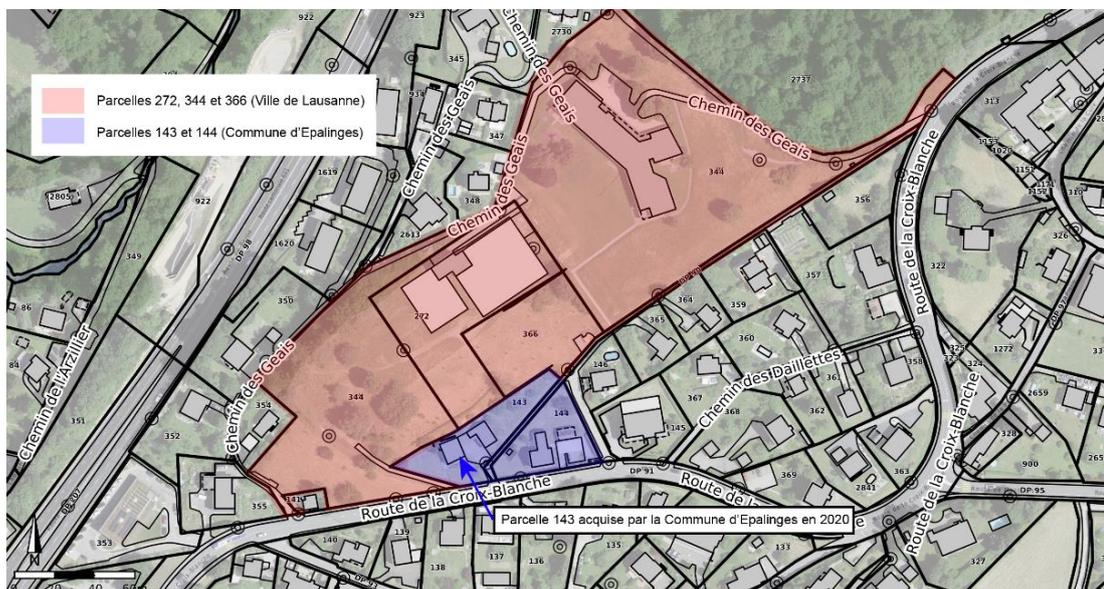
Par le présent préavis, la Municipalité sollicite un crédit global pour :

- l'achat de 13'852 m² de terrain aux Dailles (parcelles concernées : 272, 344, 366) ;
- la création d'une servitude d'usage sur une surface de 3'215 m² (parcelles concernées : 272, 344 et 366) ;
- l'organisation d'un concours d'architecture ;
- l'élaboration d'un plan d'affectation en vue de réviser le PEP « Les Dailles ».

2 Préambule

2.1 Situation actuelle

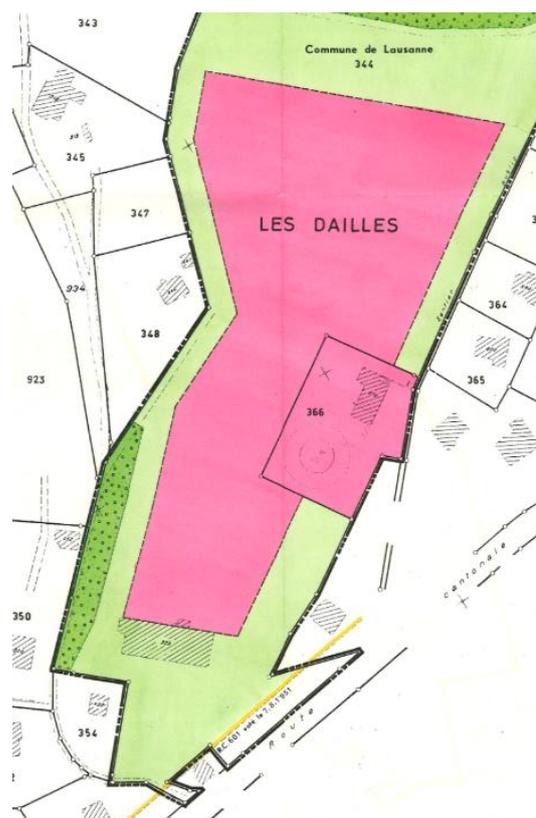
Le site des Dailles correspond au périmètre suivant :





Un plan d'extension partiel (PEP) « Les Dailles » de 1973 est en vigueur sur les parcelles appartenant à la Ville de Lausanne.

-  Périimètre du plan
-  Limite votée des constructions
-  Bâtiment existant
-  Zone de construction d'utilité publique
-  Zone de verdure
-  Zone cadastrée "forêt"



Plan reflétant la situation de 1973

Le site des Dailles se trouve à équidistance entre deux polarités urbaines, le pôle des Croisettes et le centre villageois d'Épalinges.

Les arrêts de bus « Planches » situés à proximité immédiate du site sont un atout majeur pour l'accessibilité du site.

Sur le site se trouvent :

- le bâtiment de l'Arzillier qui contient :
 - l'ancienne école « spécialisée pour petits effectifs », aujourd'hui louée par l'école de musique d'Épalinges et l'école de médecine qui occupe la majeure partie des locaux ;
 - un logement de fonction ;
- deux réservoirs d'eau gérés par le Service de l'eau de la Ville de Lausanne (SI Eau).

Le site présente une forte pente avec un dénivelé de 36 mètres entre l'amont et l'aval et de ce fait, il bénéficie d'une situation en promontoire avec vues sur les Alpes et le lac Léman.

2.2 Historique

Entre 2016 et 2018, la Ville de Lausanne projetait d'y réaliser un quartier qui devait comprendre 250 logements, avant d'abandonner ce projet qui avait passé le stade de l'examen préliminaire auprès des services du Canton. Depuis lors, la Municipalité a négocié avec la Ville de Lausanne l'achat des terrains concernés afin d'y développer le programme issu de la « vision urbanistique communale » (préavis n° 19/2022).

En 2020, la Commune d'Épalinges a acquis la parcelle n° 143 (préavis n° 11/2020).



2.3 Les développements envisagés

2.3.1 Plan directeur communal (PDCoM)

Un des enjeux définis dans le Plan directeur communal (PDCoM) adopté par le Conseil communal le 20 septembre 2022 sur ce secteur est de développer le potentiel d'espaces publics et de liaison depuis les Croisettes vers la forêt des Dailles et la Croix-Blanche.

Dans l'étude sur la biodiversité qui figure également dans le PDCoM (cahier I, p. 86-87), un secteur de « *vergers d'arbres fruitiers haute-tige, prairie, prairie permanente et flore à tendance maigre* » y a été identifié. Il s'agira donc de prendre en considération cet élément au vu des développements envisagés et décrits ci-après. Le moment venu, les modalités de compensation écologique de ce secteur devront être étudiés.

Dans le cahier II du PDCoM, il est indiqué au chapitre 2.2 que des réflexions étaient en cours sur le secteur des Dailles. Ces réflexions sont décrites plus précisément dans le chapitre suivant traitant de la vision urbanistique communale.

Dans le PDCoM, les mesures suivantes s'appliquent sur le secteur des Dailles :

Urbanisation :

- URB 2.c : à l'intérieur du périmètre compact d'agglomération, développer une stratégie d'acquisition de nouvelles parcelles communales ;
- URB 3.c : promouvoir la création d'espaces publics, partagés et de rencontre, en considérant les besoins des habitants lors de tout projet développé par plan d'affectation ;
- URB 4.b : tirer parti des propriétés communales pour l'implantation d'équipements collectifs ;
- URB 7.a : promouvoir une politique foncière communale en faveur des logements d'utilité publique (LUP).

Mobilité :

- MOB 3.g : aménagement de bancs publics ;
- MOB 3.i : amélioration du maillage des réseaux de modes doux.

Paysage et espaces publics :

- PAY 3.a : identifier, préserver et valoriser les échappées visuelles et points de vue existants de qualité ;
- PAY 5.a : identifier les potentiels de requalification des espaces publics pour construire et enrichir un réseau d'espaces publics fonctionnels et couvrant l'ensemble du territoire.

Nature et Environnement :

- tenir compte de l'inventaire des milieux naturels importants (biodiversité sur la commune d'Épalinges, état des lieux, stratégie) dans les actions de planification, de développement et d'entretien ;
- pour les projets communaux, définir des objectifs renforcés en matière d'intégration écologique et d'intégration des enjeux environnementaux.

Enfin, les cartes de synthèse du PDCoM (cahier II, p. 99-103) identifient les éléments suivants :

- vues sur le grand paysage (points de vue remarquables) ;
- espace-public à créer ;
- présence d'une prairie et d'un talus séchard.

2.3.2 Vision urbanistique communale

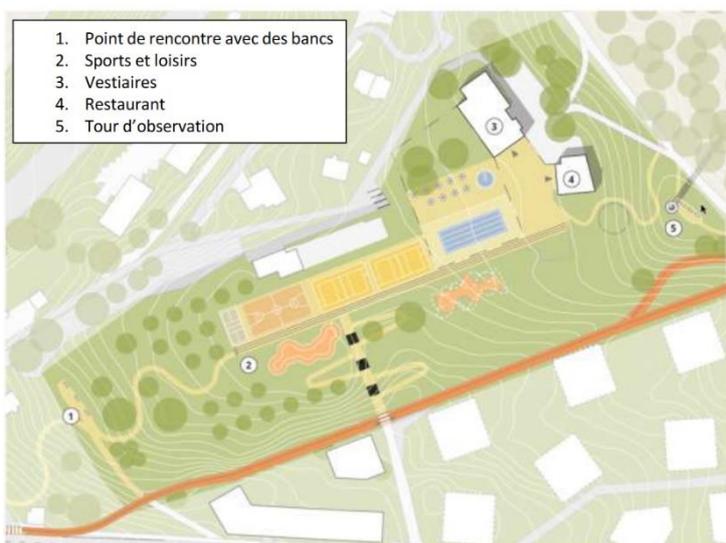
En février 2023, le Conseil communal a adopté le préavis n° 19/2022 intitulé « Préavis d'intention concernant la vision urbanistique communale ». Celui-ci mentionne, au chapitre 6.2 « Le secteur des Dailles... Un engagement de la Municipalité » :

« Concernant le secteur des Dailles, il est encore propriété de la Ville de Lausanne, mais nous sommes en cours de tractations pour l'acquérir. Il est actuellement colloqué en zone d'utilité publique et en raison de sa situation à mi-distance entre les 2 centralités de notre commune, la Municipalité estime qu'il s'agit d'un endroit idéal pour réaliser une zone d'activité et de détente communale.

Une fois le terrain acquis par la Commune d'Épalinges, elle aura alors le pouvoir de totalement maîtriser l'avenir urbanistique du lieu. C'est en effet aux Dailles, même si l'urbanisation et la densification du périmètre compact d'Épalinges restent une réalité à laquelle il sera impossible de se soustraire, que la Municipalité peut prendre l'engagement ferme et garanti que ce secteur restera de manière pérenne un lieu de verdure et de loisir centralisé, que l'on pourrait comparer au parc de Milan à Lausanne.

Central, il est facilement accessible à pied, desservi par le M2, les TL et une nouvelle liaison de mobilité douce projetée sur le chemin des Dailles. Véritable trait d'union entre les Croisettes-Tuileries et la Croix-Blanche. Avec la forêt d'accueil des Dailles, le centre sportif et la future passerelle du Cloalet, ce lieu deviendra et restera un espace de verdure, un poumon au centre d'Épalinges ».

Dans le cadre du traitement de ce préavis, le Conseil communal a invité la Municipalité à poursuivre les démarches permettant de concrétiser les objectifs de la vision urbanistique communale.



Extrait du préavis n° 19/2022

Une visite du site a été effectuée par la commission d'urbanisme et des constructions du Conseil communal (CUCC) en présence de la Municipale en charge de l'urbanisme et de représentants du Service de l'urbanisme le 11 novembre 2022. Dans son rapport, la CUCC mentionne :

« La commission a pris note des informations récentes concernant le Biopôle :

- *les activités du Biopôle commencent à devenir très intéressantes du point de vue fiscal ;*
- *le Biopôle arrive au bout des espaces disponibles pour son développement.*



Il paraît donc nécessaire et stratégique de chercher des surfaces pour le développement des activités professionnelles du Biopôle sur le territoire d'Épalinges, et en priorité si possible pour des activités susceptibles de générer des recettes fiscales.

La commission est donc majoritairement d'avis que le secteur est suffisamment grand pour développer trois utilités principales.

- 1. Réserver le sommet, plus ou moins plat, de la parcelle comme lieu de verdure et d'activités de culture, de loisir ;*
- 2. Aménager les talus de la partie Sud-Ouest pour un aménagement immobilier de type « Biopôle », créant des emplois et des activités économiques, avec l'idée d'utiliser les toits, à un niveau proche du plateau, comme un prolongement de l'espace public. Ces bâtiments semi-publics pourraient intégrer un accès public (type escalier mécanique) pour favoriser l'accès du public à la partie sommitale et améliorer ainsi l'accessibilité à l'espace public supérieur depuis les Croisettes ;*
- 3. Aménager la partie Sud, intégrant la talus et les parcelles communales 143 et 144, pour des logements offrant une belle vue sur le sud-ouest. »*

Par la suite, la Municipalité a entamé des discussions avec la direction de Biopôle SA pour s'assurer de son intérêt à se développer sur le sud du site des Dailles, au vu des conclusions du rapport de la CUCC.

Biopôle SA a confirmé son intérêt à collaborer avec la Commune d'Épalinges dès la phase du concours d'architecture et, si le projet aboutit, d'en assurer la commercialisation et l'animation selon le modèle aujourd'hui en vigueur au Biopôle.

3 Transactions foncières avec la Ville de Lausanne

Fort de ce qui précède, la Municipalité d'Épalinges et son service de l'urbanisme ont affiné leurs réflexions sur les possibilités de développement du site des Dailles. Ces réflexions ont permis de préciser les nécessités en termes de maîtrise du foncier pour mener à bien les projets souhaités par la Commune d'Épalinges.

La Ville de Lausanne s'est montrée disposée à vendre une partie des terrains et à inscrire une servitude d'usage en faveur de la Commune d'Épalinges sur la surface dont elle souhaite rester la propriétaire (en raison du réservoir dans son sous-sol et de certains réseaux souterrains). Le prix de vente est convenu pour une affectation d'utilité publique. En cas de mise en valeur de certaines surfaces, la Ville de Lausanne a exigé qu'un mécanisme d'adaptation du prix soit effectué.

Au vu de la complexité de cette transaction, la Municipalité s'est appuyée sur une expertise immobilière pour soumettre une offre à la Ville de Lausanne. L'expertise s'est réalisée en découpant le site en plusieurs secteurs en fonction des volontés de développement futur et de leurs caractéristiques intrinsèques (nature du sol, topographie, potentiel, etc.).

Actuellement les secteurs considérés sont en zones d'utilité publique, en aire de verdure ainsi qu'en aire forestière, ils sont visibles sur le plan de mutation joint en annexe 1. La Municipalité d'Épalinges souhaite acquérir ces différents secteurs en « l'état ».



Des servitudes de passage et pour les canalisations existantes seront constituées préalablement à la vente sur les périmètres concernés.

3.1 Descriptions des différents secteurs

3.1.1 Secteur A

- surface : 7745 m², dont 913 m² d'aire forestière ;
- prix d'achat : CHF 250.-/m² pour la zone d'utilité publique et CHF 1.-/m² pour l'aire forestière.

Le périmètre de cette zone, destinée à être valorisée à l'avenir par la commune d'Épalinges, s'inscrit jusqu'à une distance de 8 mètres par rapport au réservoir souterrain (ECA n°1169c). Sa surface est de 7'745 m² (913 m² en aire forestière et 6832 m² en zone constructible à terme). La Municipalité d'Épalinges mènera à bien et supportera, seule, les démarches devant permettre la constructibilité de ce site (concours d'architecture et plan d'affectation).

La Ville de Lausanne n'a pas posé de conditions quant à la valorisation du secteur A. La Municipalité d'Épalinges est ainsi libre d'y réaliser le projet qui lui conviendra. Comme mentionné précédemment, un partenariat avec Biopôle SA est envisagé.

La proposition de répartition du gain lié à la valorisation de ce secteur « prêt à bâtir » est définie à hauteur de 50 % pour chaque partie. La valeur du terrain variera en fonction du projet effectivement développé. Les autorités ont convenu qu'il est prématuré de fixer une valeur foncière, mais retiennent le principe d'une répartition du gain net à part égale. Les investissements consentis par la Municipalité d'Épalinges pour permettre de légaliser un nouveau plan d'affectation seront déduits de la valeur du gain sur ce périmètre foncier et ceci préalablement à la répartition à part égale.

3.1.2 Secteur B

- surface : 2733 m² ;
- prix d'achat : CHF 200.-/m².

La Municipalité d'Épalinges souhaite acquérir cette surface de 2'733 m² qui concerne en partie les parcelles RF n° 366, 272 et 344, dans le but d'y aménager la zone sportive et de loisirs prévue dans sa vision urbanistique. Pour tenir compte du potentiel limité à de petites constructions d'utilité publique et d'une partie en talus, la valeur de cette surface a été estimée par l'expert à CHF 200.-/m².

3.1.3 Secteur C

- surface : 3374 m²
- prix d'achat : CHF 100.-/m².

La Municipalité d'Épalinges souhaite acquérir cette zone de 3'374 m² au vu des enjeux de liaisons de mobilité douce entre la future zone d'utilité publique et le domaine public de la route de la Croix-Blanche, en lien direct avec la centralité de la Croix-Blanche. Cette surface allongée n'est pas de nature à péjorer la jouissance de l'école et limiterait les frais d'exploitation et d'entretien. En admettant un potentiel limité à des accès, la valeur de cette surface a été estimée par l'expert à CHF 100.-/m².

3.1.4 Secteur D

- Surface (servitude) : 3'215 m² ;
- Prix de la servitude : CHF 130.-/m².

La Ville de Lausanne souhaite conserver le terrain supportant les réservoirs souterrains et ses alentours (ECA n° 1169 b et c), volonté tout à fait légitime. Toutefois, la Commune d'Épalinges souhaite pouvoir bénéficier de cette zone pour le développement des infrastructures de sport et de loisirs en surface. Dès lors, les parties ont convenu d'établir une servitude d'usage en faveur de la Commune d'Épalinges. La surface de ce secteur est de 4'343 m² à laquelle il faut déduire l'aire forestière et les surface d'accès pour obtenir la surface de 3'215 m² concernée par la servitude figurée en vert sur le plan ci-dessous :



Sur l'emprise des réservoirs, les potentielles constructions se limiteront à des petits ouvrages type banc ou jeux d'enfants, à l'exclusion de tout forages pour ne pas risquer de nuire à l'étanchéité des cuves. Les contraintes suivantes sont à prendre en compte :

- 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 filets anti-racines.



3.1.5 Secteur E

Le secteur E, d'une surface de 169 m², abrite un poste de transformation électrique provisoire. Ce secteur restera propriété de la Ville de Lausanne.

Dans le cadre du concours d'architecture, l'emplacement définitif dudit poste sera défini de manière à viser la meilleure intégration possible au site en collaboration avec les SIL.

3.1.6 Secteur F :

Le secteur F, d'une surface de 11'373 m² comporte l'ancienne école de l'Arzillier. La Ville de Lausanne a donné son accord de principe pour vendre dans un deuxième temps le terrain et son bâtiment lorsque les baux avec le CHUV arriveront à terme.

La Municipalité d'Épalinges pourra élaborer un plan d'affectation sur l'entier des parcelles n° 272, 344 et 366 dès que les transactions foncières faisant l'objet du présent préavis auront été concrétisées et que le concours d'architecture sera finalisé.

La Ville de Lausanne ne souhaite pas conserver un droit de regard sur l'affectation prévue sur le site de l'ancienne école de l'Arzillier, au vu de son intention de vendre ce terrain. En fonction du projet de PA, un mécanisme d'adaptation du prix pourra être mis en place à l'instar de ce qui est présenté dans le cadre des présentes transactions.

4 Récapitulatif des montants des transactions foncières

Secteurs	Surfaces* (m ²)	Prix au m ²	Montants (CHF TTC)
A, utilité publique	6'832	250	1'708'000.-
A, aire forestière	913	1	913.-
B, utilité publique	2'733	200	546'600.-
C, utilité publique	3'374	100	337'400.-
Sous-total, achats	13'852		2'592'913.-
D, servitude d'usage	3'215	130	417'950.-
Total des transactions foncières			3'010'863.-
Frais de notaire et géomètre			25'000
Total			3'035'863.-

* de légères différences pourraient intervenir suite à la réalisation des plans par un géomètre qualifié

5 Mécanisme d'adaptation du prix (droit au gain)

Si les démarches engagées par la Commune d'Épalinges aboutissent, la valeur du terrain s'en trouvera augmentée substantiellement. Le prix de vente fixé étant basé sur l'affectation actuelle, les parties admettent de partager la plus-value consécutive à un éventuel changement d'affectation.

En l'état des intentions de la Commune d'Épalinges, seul le secteur A est concerné par une potentielle augmentation de sa valeur foncière en cas de développement. Toutefois, la clause de majoration du



prix concerne l'entier des parcelles acquises par la Commune d'Épalinges, soit les secteurs A, B et C. Elle sera valable durant 25 ans à compter de la signature de l'acte de vente.

Dès lors, la clause de majoration du prix est proposée comme tel :

En cas d'entrée en force d'un nouveau plan d'affectation, le prix de vente fixé 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 périmètres A, B et C visées par ledit plan ;
- d'autre part : le prix de vente fixé 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 de la surface considérée 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.

Ce mécanisme de répartition de la plus-value a été reporté dans le projet de convention qui est joint en annexe 2 au présent préavis et qui sera signé par les deux communes préalablement à l'instrumentation de la vente.

6 Concours d'architecture

Dès que les transactions foncières auront été formalisées, la Municipalité souhaite organiser un concours d'architecture pour obtenir une véritable image du développement du site des Dailles et plus particulièrement du secteur A ainsi que les parcelles n° 143 et 144 déjà propriétés de la Commune, qui comprendront le programme en lien avec le bâtiment d'activités ainsi qu'un programme de logements comprenant des appartements LUP. Le reste du site des Dailles sera alloué aux activités d'utilité publique. Un concours est dès lors indispensable pour favoriser l'émergence de solutions architecturales uniques et remarquables. Le type de concours pour obtenir le meilleur résultat est expliqué au chapitre 6.1.



Il est prévu que les études et la construction des bâtiments projetés dans le périmètre rouge soient assurés par un investisseur tiers. La Commune d'Épalinges sera alors au bénéfice du versement d'une rente de superficie, dans le cadre d'un Droit de superficie (DDP).

Étant donné qu'un partenariat est envisagé avec Biopôle SA, la Municipalité souhaite confier l'organisation du concours au bureau MR Conseils basé à Morges. Ce bureau a en effet assisté le Biopôle dans ses tâches relatives à son développement immobilier. Son expérience dans ce cadre est un atout indispensable pour que l'organisation du concours puisse aboutir sur un projet répondant aux besoins de Biopôle SA et des futurs investisseurs.

6.1 Procédure

La procédure envisagée est un MEP (mandats d'étude parallèles) mixte pour pool de mandataires à deux degrés.

Éléments clés :

- le pool de mandataires sera constitué d'un architecte au premier degré, et complété par un architecte paysagiste et un ingénieur civil au second degré ;
- la procédure est « ouverte », soumise aux AIMP et aux accords internationaux. Elle va probablement appeler un grand nombre de candidats à concourir ;
- la procédure est anonyme pour le premier degré ;
- la sélection des pools de mandataires se fera à l'issue du premier degré sur la base d'un projet (sommaire) ;
- à ce stade, 4 à 5 pools de mandataires seront retenus pour le deuxième degré ;
- l'anonymat sera levé pour le deuxième degré ;
- chaque candidat disposera d'un « dialogue intermédiaire » et d'un « dialogue final » avec le collège d'experts (jury).

Résultat final :

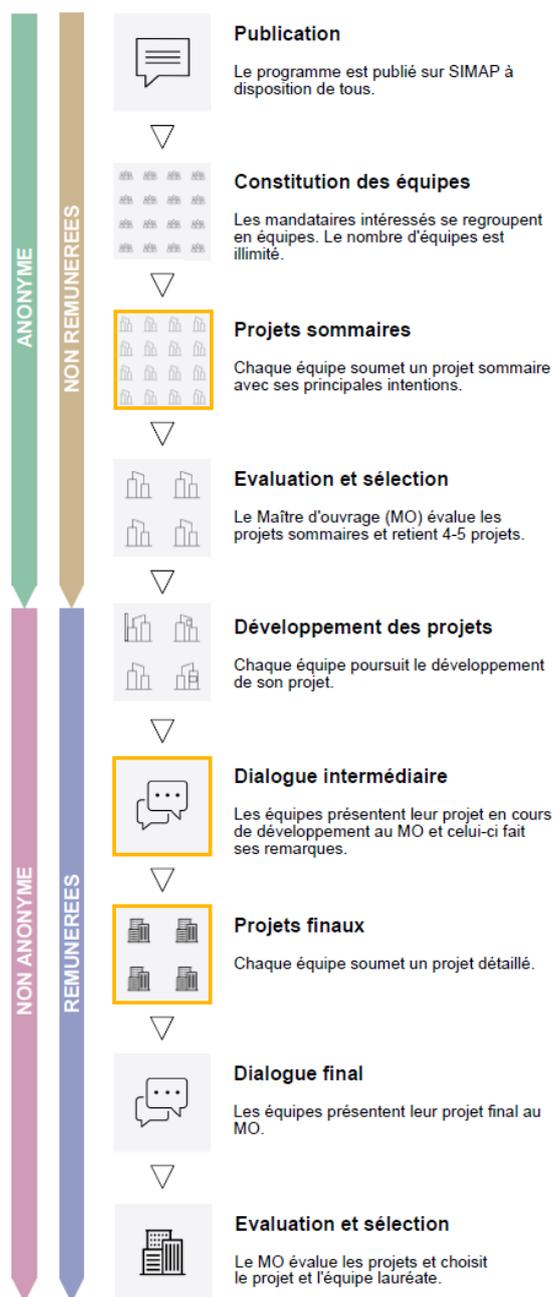
- avant-projet développé à un stade « consolidé », servant de base au développement du Plan d'affectation par un urbaniste ;
- le pool de mandataires du projet lauréat sera au bénéfice d'un mandat avec la Commune pour le périmètre bleu et avec un investisseur tiers (désigné dans le cadre d'une procédure d'appel d'offres d'investisseurs) pour le périmètre rouge.



PROCEDURE MEP MIXTE

Concours + MEP
(Procédure ouverte)

-  Rendus
-  Procédure anonyme
-  Procédure non anonyme
-  Prestations non rémunérées
-  Prestations rémunérées



6.2 Cahier des charges

Le cahier des charges du concours sera élaboré en partenariat avec la direction de Biopôle SA afin de convenir du programme du bâtiment administratif afin de s'aligner sur les standards fonctionnels mis en œuvre sur les bâtiments présents sur le site du Biopôle. Il est toutefois également indispensable que le résultat du concours puisse permettre de développer par la suite un projet immobilier pour d'autres type d'activités, au cas où le contexte futur ne permettrait plus d'envisager un partenariat avec le Biopôle. La surface dédiée à ce projet est fixée à 8'000 m² de surface de plancher déterminante (SPd). La Municipalité souhaite également que le projet prévoie une part de logement d'environ 2'000 m² SPd, dont au moins un tiers de logements d'utilité publique (LUP).



Le programme des activités publiques comprendra des équipements sportifs et de loisirs selon le projet suivant, susceptible d'ajouts ou modifications :

- sport : un terrain de beach volley, un terrain multisports, des tables de ping-pong, un mur de grimpe en lien avec une plateforme d'observation ;
- loisirs : bancs, tables, gradins, place de jeux, abri vélo, édicule public et place utilisable pour un foodtruck occasionnellement.

Les projets devront être réfléchis de manière à assurer une cohérence d'ensemble entre la zone destinée à être construite et le reste du secteur dédié aux activités publiques. La Municipalité exigera également une exemplarité en matière de durabilité.

6.3 Frais relatifs à l'organisation du concours

Comme décrit précédemment, le concours d'architecture sera organisé par le bureau MR Conseils. Les frais à prévoir concernent donc l'attribution d'un mandat en gré à gré audit bureau, la rétribution des spécialistes, les frais secondaires et la rémunération des concourants.

Nature des frais	Montant (CHF HT)
Organisation du concours	95'000.-
Rétribution des intervenants (collège d'experts/comité de spécialistes conseils)	105'000.-
Frais secondaires (maquettes, géomètre, vernissage, graphiste, etc.)	45'000.-
Total intermédiaire	245'000.-
Divers et imprévus (10%)	24'500.-
Rémunération MEP	250'000.-
Total HT	519'500.-
Total TTC (8.1 %)	561'580.-, arrondi à CHF 565'000.- TTC



7 Élaboration du Plan d'affectation (PA)

Suite à la réalisation du concours d'architecture, un plan d'affectation devra être élaboré pour modifier l'affectation du secteur afin de permettre la réalisation du projet lauréat.

La réalisation du plan d'affectation pourra faire l'objet de mandats de gré à gré, car inférieur au seuil de CHF 150'000.- HT. Les frais à prévoir sont les suivants :

Nature des frais	Montants (CHF HT)
Bureau d'urbanisme	100'000.-
Ingénieur mobilité	35'000.-
Ingénieur environnement	25'000.-
Paysagiste	10'000.-
Géomètre	5'000.-
Traitement des oppositions	15'000.-
Autres frais (publications, séances d'information, etc.)	10'000.-
Total intermédiaire	200'000.-
Divers et imprévus (10%)	20'000.-
Total (HT)	220'000.-
Total TTC (8.1 %)	237'820.-, arrondi à CHF 240'000.- TTC

8 Récapitulatif des crédits demandés

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite donc les crédits suivants (TTC, arrondis) :

Transactions foncières	3'035'863.-
Concours d'architecture	565'000.-
Plan d'affectation	240'000.-
Total CHF TTC	3'840'863.-, arrondi à CHF 3'841'000.- TTC



9 Aspects financiers

L'achat de terrains aux Dailles figure au plan d'investissement 2024-2028 pour un montant de CHF 5'000'000.-.

C'est un crédit de CHF 3'841'000.- (trois millions huit-cent quarante-et-un mille francs) que la Municipalité sollicite auprès du Conseil communal pour mener à bien ces démarches.

Cette demande fera recours à l'emprunt, la charge d'intérêt annuelle totale qui en découlerait est estimée à CHF 76'820.- (calculée au taux moyen de 2%).

L'amortissement de ces investissements se fera sur trente ans.

Si, comme nous l'espérons, le développement d'un pôle d'activités économiques peut se développer sur une partie du terrain que nous acquérons, la rentabilité sur la durée devrait permettre non seulement de rembourser le coût de l'acquisition du terrain, d'honorer l'augmentation de la valeur foncière auprès de la Commune de Lausanne, mais aussi d'avoir un revenu grâce à l'octroi d'un ou de plusieurs droits de superficie (DDP).

10 Aspects du développement durable

Dimension économique

Le développement d'un pôle d'activité sur le bas du terrain des Dailles répondra aux demandes du conseil communal d'augmenter les activités économiques et la création d'emplois sur notre territoire. De plus l'investissement consenti devrait pouvoir être rentabilisé à terme et apporter même une rente à la Commune via l'octroi de DDP.

Dimension sociale

La réalisation d'une zone d'activité publique alliant places de pique-nique pour les familles, terrains de sports pour enfants, jeunes et adultes, le tout idéalement situé entre les deux centralités de la commune, va dans le sens d'une mixité sociale, multigénérationnelle et multiculturelle.

D'autre part, le programme prévoit de créer également des logements, dont une part de logements d'utilité publique.

Dimension environnementale

L'ensemble du projet sera conçu avec un soin particulier pour maintenir des zones de verdure et de biodiversité. Une exemplarité en termes de durabilité sera exigée pour l'ensemble des projets.



11 Conclusion

Au vu de ce qui précède, la Municipalité demande au Conseil communal de bien vouloir prendre la décision suivante :

LE CONSEIL COMMUNAL D'ÉPALINGES

- vu le préavis n° 20/2024 de la Municipalité du 02.12.2024 ;
- 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 3'841'000.- TTC (trois millions huit-cent quarante-et-un 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. 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 2 au présent préavis ;
3. de recourir à l'emprunt aux meilleures conditions auprès d'un établissement financier, et dans le cadre du plafond d'endettement ;
4. d'autoriser la Municipalité à porter cette dépense à l'actif du bilan, son amortissement intervenant selon la législation en vigueur.

Au nom de la Municipalité

Le Syndic

Alain Monod



La Secrétaire municipale

Sarah Miéville

Annexes :

1. Plan de situation figurant les différents secteurs
2. Projet de convention relative à la majoration du prix de vente des surfaces susceptibles de faire l'objet d'un nouveau plan d'affectation

COMMUNE D'EPALINGES

Plan : 21
Mensuration numérique
Echelle 1:500
Lausanne, le 18 septembre 2024
L'ingénieur géomètre breveté : Maxime Prot

PROJET

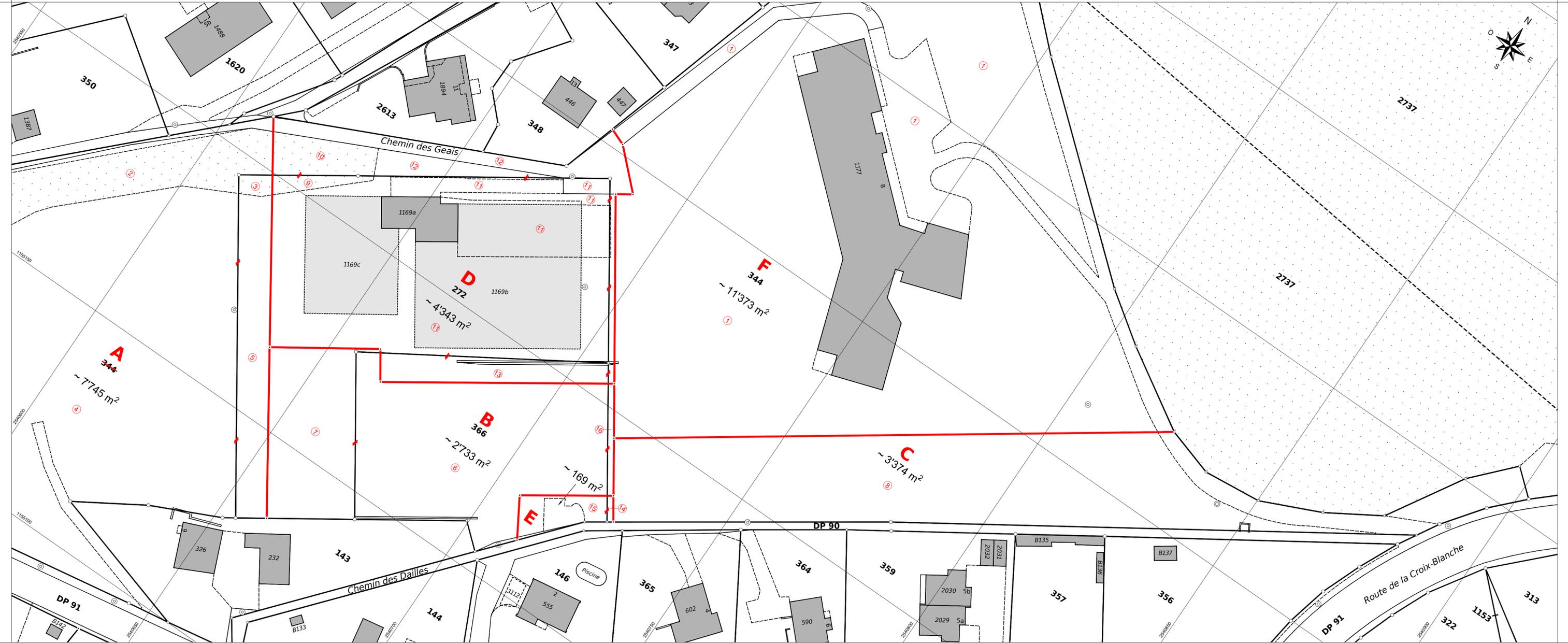
D.T. N° 130/15

N° RF :

Coordonnées moyennes: 2'540'700 / 1'155'200

PLAN CADASTRAL - Mutation

Etabli sur la base des données cadastrales - Projet-mut_plan_travail.dwg - SGCA0144 - IDAF:





**Convention relative à la vente de terrains du secteur
Les Dailles – L'Arzillier**

**Majoration du prix de vente des surfaces susceptibles de
faire l'objet d'un nouveau plan d'affectation**

Entre, d'une part,

La **COMMUNE DE LAUSANNE**, propriétaire des biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « la venderesse »

et, d'autre part,

La **COMMUNE D'EPALINGES**, représentée par sa Municipalité, ci-après dénommée « l'acheteuse »

ci-après, ensemble : « les parties »

PRÉAMBULE

La Commune de Lausanne est propriétaire des biens-fonds 272, 344 et 366 de la commune d'Epalinges, situés au lieu-dit Les Dailles, entre le chemin des Geais et le chemin des 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.

Conformément au Plan d'extension partiel du 14 février 1973 fixant une zone de constructions d'utilité publique sur le secteur, les parcelles susdésignées sont actuellement affectées en zone de constructions d'utilité publique et en zone de verdure, sous réserve de la surface boisée relevant de l'aire forestière.

La Commune d'Epalinges envisage de développer, à ses frais et à ses risques, sur la partie ouest des parcelles 272 et 344, soit une surface d'environ 7'745 m², dont 913 m² en nature de forêt, un plan d'affectation, en vue de la légalisation d'une zone d'activités de type « Biopôle » ou autre, puis d'offrir cette surface à des investisseurs sous la forme d'un ou de plusieurs droits distincts et permanents (DDP) de superficie. La surface concernée correspond au périmètre A du plan et du tableau de mutation signés ce jour par les représentants des parties, ci-annexé.

Si les démarches engagées par la Commune d'Epalinges aboutissent, la valeur des terrains s'en trouvera augmentée substantiellement. Le prix fixé pour la future vente étant basé sur l'affectation actuelle, les parties admettent de partager la plus-value consécutive à un éventuel changement d'affectation de toute surface de terrain comprise dans la présente vente, selon les modalités définies ci-après.

Ceci étant exposé, les parties conviennent :

Article 1 Mutation parcellaire

Préalablement à la vente, les parties s'engagent à procéder à la mutation parcellaire prévue par les projets de plan et de tableau de mutation établis par le géomètre officiel Maxime Prot en date du 18 septembre 2024, joints en annexe à la présente convention et signés par les parties.

Article 2 Prix de vente

Suite à la mutation parcellaire, la Commune de Lausanne s'engage à vendre à la Commune d'Epalinges les emprises A, B et C définis sur les projets de plan et de tableau de mutation précités.

La vente des emprises est prévue selon les prix unitaires suivants :

Emprises	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.-
Total	13'852 m ²	-	CHF 2'592'913.-

Article 3 Majoration du prix de vente

En cas d'entrée en force d'un nouveau plan d'affectation portant sur tout ou partie des emprises mentionnées à l'article 2, 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 vente 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.

DISPOSITIONS FINALES

La présente convention n'est ni cessible, ni transmissible, que ce soit en tout ou partie, sans l'accord préalable et écrit de l'autre partie. La présente convention est établie pour une durée indéterminée. Elle est soumise au droit suisse. Le for est à Lausanne. Établie en deux exemplaires originaux, un pour chacune des parties.

Lausanne, le :

COMMUNE DE LAUSANNE

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Grégoire Junod

Le secrétaire
Simon Affolter

Epalinges, le :

COMMUNE D'EPALINGES

Au nom de la Municipalité

Le syndic
Alain Monod

La secrétaire
Sarah Miéville

Annexes : projets de plan et de tableau de mutation établis par le géomètre officiel
Maxime Prot en date du 18 septembre 2024.