

**Vente de 1030 m² environ de la parcelle n° 3037 située
au chemin des Mayoresses à Mme Françoise GUENIN ZOUTOPOULOS et
à M. Dionissios ZOUTOPOULOS**

Préavis N° 2007/06

Lausanne, le 8 février 2007

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de vendre 1030 m² environ de la parcelle n° 3037 située au chemin des Mayoresses, au prix de Fr. 500.-- le mètre carré, à Mme Françoise Guenin-Zoutopoulos et à M. Dionissios Zoutopoulos.

2. La parcelle n° 3037

La parcelle n° 3037, d'une surface de 3277 m², a été acquise par la Commune de Lausanne en 1968 au prix de Fr. 70.-- le mètre carré. Cet achat devait permettre la réalisation future de l'artère projetée devant relier l'avenue Victor-Ruffy à la route d'Oron, projet abandonné.

Sur le plan réglementaire, la parcelle n° 3037 est située en zone mixte de faible densité et comprise dans les nouvelles limites de construction définies par le PGA. Il est rappelé que la zone mixte de faible densité est destinée principalement à l'habitation et, de manière subsidiaire, aux bureaux, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé et à la culture. Quant à l'indice d'utilisation du sol, il est limité à 0,50.

Comme relevé ci-dessus, la parcelle n° 3037 est en bonne partie comprise dans les nouvelles limites de constructions du PGA ; elle est de surcroît fonds dominant et servant d'une servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisations, ce qui rend ses possibilités de construire fort réduites, soit un bâtiment de deux niveaux (rez y compris) et combles, d'une surface au sol de 193 m². Ceci précisé, la typologie de la partie constructible de la parcelle, toute en longueur et étroite, ne rend pas une implantation facile.

**3. Requête de Mme Françoise Guenin-Zoutopoulos
et de M. Dionissios Zoutopoulos**

Mme Françoise Guenin-Zoutopoulos et M. Dionissios Zoutopoulos sont propriétaires de la parcelle n° 3775 colloquée en zone mixte de faible densité; ce terrain comporte une maison vétuste, difficile à chauffer, que les propriétaires souhaitent démolir et reconstruire en utilisant les possibilités données par la réglementation, soit quatre villas locatives de trois appartements chacune, accolées, avec une desserte commune.

Par ailleurs, Mme Guenin-Zoutopoulos et M. Zoutopoulos sont au bénéfice d'une autorisation à bien-être, à titre gratuit, sur la partie de la parcelle n° 3037 située au sud de la parcelle n° 3775, entre cette dernière et le chemin des Mayoresses.

Les propriétaires de la parcelle n° 3775 ont alors approché la Commune pour lui demander si elle était disposée à leur vendre la portion de la parcelle n° 3037 mentionnée en vert sur le plan joint au présent préavis, d'une surface de 1030 m² environ. Par l'acquisition de ce bien-fonds, Mme Guenin-Zoutopoulos

et M. Zoutopoulos souhaitent réaliser quatre villas de trois appartements divisées en deux bâtiments de deux unités accolées.

La Municipalité est entrée en matière et la Commission immobilière a fixé le prix de transfert à Fr. 500.-- le mètre carré.

4. Prix de vente de 1030 m² environ de la parcelle n° 3037

Pour déterminer le prix de vente de la surface ci-dessus, il a été pris en compte les possibilités de construire sur la parcelle communale. Nous rappelons à ce sujet que le coefficient d'utilisation du sol est le même pour les parcelles n° 3037 et 3775 (0,5).

Sur la base de simulations établies par le Service d'urbanisme et qui tiennent compte des possibilités maximales de construire en application du PGA, la Commission immobilière a déterminé un prix de terrain de l'ordre de Fr. 515'000.--, soit une valeur au mètre carré de Fr. 500.--.

Il est rappelé que la parcelle n° 3037 a été acquise par la Commune le 30 juillet 1968 au prix de Fr. 70.-- le mètre carré.

5. Motifs de vendre 1030 m² environ de la parcelle n° 3037

La vente de ces 1030 m² environ est un exemple de cas dans lequel la Commune peut accepter de vendre une parcelle dont elle est propriétaire, dès lors qu'elle ne peut pas, ou très difficilement, la mettre en valeur. En outre, le projet des acquéreurs permet de densifier la zone et d'amener ou de maintenir des contribuables, ce qui n'est pas négligeable. Ces critères qui définissent les cas où une vente se justifie seront précisés dans le futur préavis sur la politique immobilière de la Ville.

Dès lors, la Municipalité est d'avis qu'il y a lieu de saisir l'occasion présente et de répondre favorablement à la demande des propriétaires de la parcelle n° 3775.

6. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2007/06 de la Municipalité, du 8 février 2007;

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 Mme Françoise GUENIN-ZOUTOPOULOS et à M. Dionissios ZOUTOPOULOS 1030 m² environ de la parcelle n° 3037 sise au chemin des Mayoresses, au prix de Fr. 500.-- le mètre carré.**
- 2. de porter un montant égal au prix de la vente en augmentation du crédit accordé pour la législature par le Conseil communal, en vue des acquisitions et des aliénations d'immeubles et de droits réels immobiliers.**

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre