

Route de Chavannes 13 et 15 – Parcelles 4277 et 4279
Demande de levée partielle de la servitude de restriction de bâtir no 343'672

Préavis N° 2012/19

Lausanne, le 24 mai 2012

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation de lever partiellement la servitude de restriction de bâtir no 343'672, ID 2008/006955 du 8 septembre 1965 établie en faveur de la Commune de Lausanne et à charge des parcelles 4277, 4278 et 4279 sises à la route de Chavannes 13, 15, 17 et 19, en vue de la construction d'un nouvel immeuble et l'agrandissement d'un bâtiment existant.

2. Table des matières

1. Objet du préavis	1
2. Table des matières	1
3. Les parcelles 4277, 4278 et 4279	2
4. Zone du plan général d'affectation	2
5. La servitude de restriction de bâtir no 343'672	3
6. La demande de levée partielle de la servitude	3
7. Valeur de la servitude	3
8. Incidence financière sur le budget de fonctionnement	4
9. Condition complémentaire à la levée de la servitude	4
10. Modification de la servitude	4
11. Conclusions	5

3. Les parcelles 4277, 4278 et 4279

Le descriptif de ces trois parcelles est le suivant :

Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	4277
Adresse(s):	Route de Chavannes 15
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Surface:	2'690m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 2'155m2
Bâtiment(s):	Habitation, No ECA 14318a, 535m2
	Garage, No ECA 14318b, Surface totale 435m2 (souterraine)

Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	4278
Adresse(s):	Route de Chavannes 17
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Surface:	2'224m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 1'691m2
Bâtiment(s):	Habitation, No ECA 14319a, 533m2
	Garage, No ECA 14319b, Surface totale 478m2 (souterraine)

Commune:	132 Lausanne
Numéro d'immeuble:	4279
Adresse(s):	Route de Chavannes 13/19
Autre(s) plan(s):	
No plan:	11
Surface:	1'977m2, numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Place-jardin, 1'233m2
Bâtiment(s):	Habitation et garage, No ECA 14320a, 535m2
	Bâtiment commercial, No ECA 14326, 209m2
	Garage, No ECA 14320b, Surface totale 283m2 (souterraine)

4. Zone du plan général d'affectation

Ces parcelles sont situées en zone mixte de moyenne densité du plan général d'affectation du 26 juin 2006 dont les dispositions sont les suivantes :

Art. 111. Affectation

¹ La zone mixte de moyenne densité est affectée à l'habitation, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, aux constructions et installations publiques, ainsi qu'aux équipements destinés à l'enseignement, à la santé, à la culture, au sport, aux loisirs, au tourisme et au délasserment.

Art. 112. Ordre des constructions

L'ordre non contigu (voir art. 16) est obligatoire.

Art. 113. Longueur des bâtiments

La longueur des bâtiments (voir art. 18) est limitée à 25,00 mètres.

Art. 114. Distance aux limites de propriété

La distance entre un bâtiment et la limite de propriété est de 6,00 mètres au minimum.

Art. 115. Hauteur des façades

La hauteur des façades (voir art. 20 à 22) est limitée à 13,00 mètres.

Art. 116. Gabarit des toitures et des attiques

Le gabarit des toitures et des attiques (voir art. 23) ne peut dépasser, sur chacune des façades, un arc de cercle de 5,00 mètres de rayon et un plan tangent aux arcs de cercle.

Art. 117. Cages d'escalier et d'ascenseur

Les cages d'escalier et d'ascenseur (voir art. 24) sont comprises dans un second gabarit formé par un deuxième arc de cercle de 6,50 mètres de rayon.

5. La servitude de restriction de bâtir no 342'672

Le plan de la servitude est joint au préavis. Son texte prévoit que sur la zone rose aucune construction n'est autorisée, excepté les installations nécessaires à l'exploitation des bâtiments, garages et centre commercial construits sur les parcelles grevées, tels que voies d'accès, place de lavage, de stationnement, de jeux et d'étendages. Par ailleurs, sur la zone hachurée en rouge, il ne pourra être édifié que des locaux en sous-sol à l'usage de garage, spécialement recouverts de terre. Les zones « rose » et « hachurée en rouge » concernent les parcelles 4277, 4278 et 4279. Cette servitude a été inscrite au registre foncier en 1965 en faveur de la Commune de Lausanne en compensation de dérogations accordées au moment de la délivrance de l'autorisation de construire.

6. La demande de levée partielle de la servitude

Le propriétaire des parcelles grevées demande que la servitude soit partiellement levée pour permettre la construction sur la parcelle 4277 d'un nouvel immeuble d'environ 5'800 m³ dont 4'700 m³ hors sol et 1'100 m³ en sous-sol. Il souhaite également pouvoir agrandir le bâtiment du n° 13 de la route de Chavannes construit sur la parcelle 4279 en utilisant la zone d'interdiction de bâtir pour y ériger une nouvelle cage d'escaliers et des balcons. Le nouvel immeuble comportera 10 appartements de 5 pièces et 3 appartements de 2 pièces. L'immeuble agrandi comportera 7 appartements de 4 pièces.

7. Valeur de la servitude

Le fait de pouvoir construire sur un terrain préalablement inconstructible en raison de l'existence de la servitude permet à celui-ci de bénéficier d'une plus-value qu'il est possible de calculer sur la base de l'accroissement du potentiel constructible et donc de l'accroissement des possibilités de rendement de la parcelle. Cette approche a permis de déterminer que la plus-value foncière dégagée par la construction du nouvel immeuble sur la parcelle 4277 représentait un montant de 550'000 francs alors que l'agrandissement de l'immeuble du n° 13 de la route de Chavannes sis sur la parcelle 4279 représentait un montant de 20'000 francs.

S'agissant de la valeur d'un droit réel déterminée sur la base du gain dégagé par une opération de mise en valeur, la pratique en la matière consiste à partager le gain à parts égales entre le détenteur de la servitude et l'investisseur qui prend le risque de l'opération. Une valeur de 285'000 francs a donc été arrêtée par la Commune de Lausanne, somme acceptée par l'investisseur. Le montant est dû à la signature de l'acte authentique de modification de l'assiette de la servitude.

8. Incidence financière sur le budget de fonctionnement

Aucune incidence financière sur le budget de fonctionnement n'est à attendre de cette opération. Le montant de 285'000 francs qui sera encaissé touchera le compte 1230.2011 « Acquisition crédit 40 mios-Législature 2011/2016 » et sera porté en augmentation du crédit d'achat accordé.

9. Condition complémentaire à la levée de la servitude

La valeur de la servitude ayant été déterminée sur la base de l'accroissement du potentiel constructible de la parcelle et donc de l'accroissement de son potentiel de rendement, il était important de s'assurer que celui-ci allait bien correspondre aux conditions utilisées pour établir le plan financier de l'opération où un loyer moyen de 270 francs/m²/année avait été convenu avec l'investisseur.

Pour s'assurer du respect des conditions cadres annoncées, un contrôle des loyers sera mis en place conventionnellement pour une durée de 10 ans, contrôle qui obligera l'investisseur à soumettre à la Commune de Lausanne les loyers initiaux d'une part et, d'autre part, toute modification de loyer dont la nécessité sera examinée à la lumière des dispositions du droit du bail.

10. Modification de la servitude

Seul le plan de la servitude sera adapté pour permettre les constructions proposées. L'acte authentique nécessaire à la mise en place de cette modification comportera la clause de contrôle des loyers qui sera rédigée comme suit :

« Les loyers initiaux moyens des deux immeubles seront de 270 francs/m² de surface utile principale (norme SIA 416) /année, tous frais accessoires compris à l'exception des frais de chauffage et d'eau chaude.

Pendant une durée de 10 ans à compter de la date d'entrée des locataires, toute modification des loyers sera soumise au service du logement de la Commune de Lausanne qui s'assurera que les dispositions du droit du bail ont été respectées. »

11. Conclusions

Eu égard à 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° 2012/19 de la Municipalité, du 24 mai 2012;

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. d'autoriser la Municipalité à lever partiellement la servitude de restriction de bâtir n° 343'672, ID 2008/006955, respectivement à modifier l'assiette de dite servitude, pour permettre la construction d'un nouvel immeuble sur la parcelle 4277 et l'agrandissement de l'immeuble du n° 13 de la route de Chavannes sur la parcelle 4279 ;
2. d'accepter le montant de l'indemnité demandée de 285'000 francs ;
3. d'accepter la mise en place d'un contrôle des loyers pour les logements des deux bâtiments concernés sur une durée de 10 ans et basé sur les dispositions du droit du bail.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Christian Zutter