

Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA) à Bellerive

**Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie
Octroi d'une subvention d'investissement
Ouverture d'un compte d'attente (liaison de mobilité douce)**

Préavis N° 2008/44

Lausanne, le 22 octobre 2008

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'octroyer à l'Etat de Vaud un droit distinct et permanent de superficie grevant les parcelles no 4660 et 4801 propriété de la Commune de Lausanne, afin d'y ériger le nouveau Musée cantonal des Beaux-Arts à Bellerive. Le présent préavis demande également à votre Conseil de prendre acte de la Convention signée entre la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud le 23 janvier 2007. Ce projet cantonal est d'une grande importance pour Lausanne, au vu du rayonnement culturel et des retombées économiques et touristiques attendus. Le nouveau musée enrichira l'offre de loisirs, à la fois culturelle et sportive, qui existe actuellement d'Ouchy à Vidy, et valorisera la zone de Bellerive par un aménagement soigné des accès et des alentours de l'édifice.

Simultanément, la Municipalité sollicite de votre Conseil communal un crédit d'investissement du patrimoine administratif de Fr. 5'000'000.-, contribution financière communale à la construction du MCBA.

Enfin, la Municipalité sollicite de votre Conseil communal l'ouverture d'un compte d'attente pour la construction d'une liaison de mobilité douce directe entre le MCBA et les quais d'Ouchy, dans le prolongement de la Jetée de la Compagnie. Le montant demandé de Fr. 200'000.- est destiné à couvrir les honoraires et frais des mandataires (architectes, ingénieurs civils, ingénieurs spécialistes).

2. Table des matières

1.	Objet du préavis	1
2.	Table des matières	1
3.	Préambule.....	2
4.	Présentation du projet du futur musée.....	3
5.	Un patrimoine artistique enfin accessible à tous.....	4

6.	Un atout économique et touristique exceptionnel pour la Ville et le Canton	4
7.	Convention entre la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud du 23 janvier 2007...	5
8.	Octroi d'un droit permanent et distinct de superficie.....	9
8.1	Rappel historique	9
8.2	Les parcelles objets du droit de superficie	9
8.3	Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie	9
8.3.1	Conditions essentielles du droit	9
8.3.2	Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie	10
9.	Déplacement et remplacement des utilisateurs de Bellerive.....	20
9.1	Le remplacement du stationnement des caravanes des cirques et des forains	21
9.2	Le remplacement de l'Open air.....	21
9.2.1	Aspects légaux	22
9.2.2	Aspects techniques.....	22
10.	Aménagement de l'accès et des alentours du nouveau musée.....	22
11.	Aspects financiers	23
12.	Conclusions.....	23

3. Préambule

La construction du futur Musée cantonal des Beaux-Arts (MCBA) a fait l'objet d'un long processus politique, dont les principales étapes sont rappelées ci-dessous¹.

En 1991, le Conseil d'Etat a décidé du maintien au Palais de Rumine, de la Bibliothèque Cantonale universitaire (BCU) et des musées scientifiques parallèlement à la recherche d'un nouvel emplacement pour le Musée des Beaux-Arts à Lausanne hors du Palais de Rumine, ou ailleurs dans le canton. Le constat effectué était que malgré les rénovations entreprises au fil des ans, le Palais de Rumine n'offrait plus assez d'espace, tant pour les expositions que pour les dépôts. En outre, les conditions climatiques et de sécurité se révélaient insuffisantes, de même que la visibilité et l'accessibilité du musée. Cette décision a été approuvée par le Grand Conseil².

Afin d'examiner toutes les possibilités d'implantation d'un nouveau musée, le Conseil d'Etat a nommé une commission extra-parlementaire en 1999. Sur les 16 sites examinés par la commission, 3 ont fait l'objet d'une étude approfondie (Flon, Sébeillon et Bellerive). C'est finalement le site de Bellerive qui a été retenu en raison de sa situation, de sa constructibilité ainsi que d'un coût de construction moindre par rapport aux autres sites. Par ailleurs, son accès facilité par les transports publics (ligne de bus et aujourd'hui m2) en fait un lieu idéal pour attirer Lausannois et visiteurs.

¹ Pour plus d'informations, il est renvoyé à l'exposé des motifs et projet de décret accordant un crédit d'étude de Fr. 340'000.– dans le cadre de la construction du nouveau Musée Cantonal des Beaux-Arts (MCBA) du mois de novembre 2007

² EMPD, mai 1994

Une fois le choix de Bellerive effectué, le Grand Conseil a voté en 2002 un crédit d'étude pour financer les études préliminaires visant à permettre l'édification d'un nouveau Musée des beaux-arts sur le site. Celui-ci devait notamment permettre la préparation et la réalisation d'un concours international d'architecture ainsi que l'élaboration d'un plan d'affectation cantonal. La Commune de Lausanne y a contribué pour un montant de Fr. 50'000.–.

Le jury international, nommé par l'Etat de Vaud, a retenu au terme du concours lancé en 2004, le projet Ying-Yang, du bureau zurichois Berrel, Kräutler, Wüsler, parmi les 249 projets en provenance de 15 pays.

En février 2007, le plan d'affectation cantonal (PAC), qui modifie la réglementation afin de rendre conforme la construction projetée et ses aménagements, a été mis à l'enquête. Les oppositions formées contre le PAC ont été levées par le Conseil d'Etat et le recours contre cette décision a été jugé irrecevable par la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du Canton de Vaud.

Adopté en mai 2008 par le Grand Conseil, le second crédit d'étude d'un montant de Fr. 340'000.– relatif à la création d'un nouveau bâtiment à Bellerive pour le MCBA a fait l'objet d'un référendum qui a abouti au mois de juillet 2008. Le peuple vaudois sera amené à voter le 30 novembre 2008.

Dans séance du 10 septembre 2008, la Municipalité a officiellement pris position en faveur du futur musée à Bellerive.

4. Présentation du projet du futur musée³

Le bâtiment prévu est composé d'une surface brute de plancher de 5'900 m² dont 3000 m² de surface d'exposition (contre actuellement 2'807 m² dont seulement 1157 m² de surface d'exposition au palais de Rumine).

Aspect extérieur et accès au musée

Le musée se présente comme un bâtiment en béton lissé, de forme polygonale, avec des ouvertures en façade et implanté à l'extrémité sud du périmètre de construction à Bellerive, en bordure immédiate du rivage. Cette forme ménage la perception du lac et du paysage alentour.

Des vitrages en verre blanc sont posés sur les découpages du volume, assurant ainsi une vue toute en transparence, tant de l'intérieur que de l'extérieur. Les vitrages des ouvertures dans les salles d'exposition sont, quant à eux, constitués de verre réfléchissant, renvoyant vers l'extérieur l'image du paysage alentour.

L'accès privilégié au bâtiment est un chemin traversant la place Bellerive depuis l'arrêt de bus de l'avenue de Rhodanie, à quelques minutes à pied de la station du métro d'Ouchy. Aux abords du périmètre de construction, ce chemin se transforme en une rampe en légère inclinaison. Cette rampe, à vocation exclusivement piétonnière, est destinée à accueillir les visiteurs.

Par la rampe, le visiteur atteint ainsi le rez-de-chaussée du bâtiment où se trouvent notamment la billetterie et le vestiaire. Il peut ensuite par cette rampe descendre au restaurant ou monter aux étages dédiés aux salles d'exposition.

En ressortant à l'est du musée, le visiteur arrive dans un parc aménagé à l'attention des promeneurs. Les arbres situés à l'arrière plan forment un écran par rapport au chantier naval de la

³ EMPD, novembre 2007, pp. 43-44

Compagnie générale de navigation.

Aménagement intérieur

Les espaces prévus sont de dimension généreuses, permettant d'incorporer l'ensemble des activités d'exposition. Les activités administratives et les salles d'exposition sont réunies au cœur du bâtiment.

Les salles d'exposition sont disposées sur deux niveaux. Des fenêtres horizontales portant sur toute la largeur sont aménagées à l'extrémité de chacun des espaces dédiés aux expositions. Les expositions, permanentes ou temporaires, pourront être visitées individuellement. L'étage supérieur du bâtiment dispose du jour naturel grâce à l'aménagement d'impostes réglables. Un jardin privatif est aménagé sur le toit du bâtiment.

Les activités accessoires du musée sont toutes situées au cœur du premier et deuxième étage. Les livraisons s'effectuent de plain-pied, sur le côté de l'édifice, au niveau inférieur du bâtiment. Les locaux de stockage sont installés sous la rampe d'accès au musée, ce qui permet d'éviter de laborieux travaux d'excavation côté lac, tout en préservant les canalisations existantes.

5. Un patrimoine artistique enfin accessible à tous

Le MCBA à Bellerive, permettra, grâce à des surfaces d'expositions presque triplées, de mettre en valeur et de façon continue le patrimoine artistique de notre canton (collections publiques et donations de collectionneurs privés), et ce parallèlement aux expositions temporaires organisées par le musée.

Aujourd'hui plus de 8'500 œuvres sont conservées à Rumine. Or ce sont moins de 2 % d'entre elles qui, compte tenu du manque d'espaces, peuvent être présentées, chaque année, au public. Des œuvres de Picasso, Rodin, Vallotton, parmi bien d'autres, sont confinées dans les dépôts.

Il convient de préciser qu'à ces 8'500 œuvres vont venir s'ajouter de très nombreuses autres de collectionneurs privés qui ont d'ores et déjà promis de déposer, voire de donner, leur collection au nouveau MCBA. Il s'agit là d'un apport artistique qu'il est essentiel de ne pas perdre pour les générations à venir.

Le musée permettra en outre de résoudre le problème des dépôts des collections – aujourd'hui saturés – et qui n'offrent pas les conditions adéquates d'étanchéité, plusieurs œuvres ayant même été abîmées.

6. Un atout économique et touristique exceptionnel pour la Ville et le Canton

Cette nouvelle construction inscrira le MCBA dans le réseau des grands musées de ce pays voire d'Europe le plaçant, en terme de surface d'exposition, derrière le Kunstmuseum de Berne (env. 3'500 m²) mais devant la Fondation Beyeler à Bâle (env. 2'710 m²).

Le MCBA participera à la diversité et la richesse de l'offre culturelle à Lausanne, en complément des prestigieux événements et institutions existants. Il renforcera l'attractivité de la ville notamment dans le cadre de la promotion économique de la capitale. Nombreuses sont en effet les entreprises internationales à retenir, comme critère pour leur implantation, des villes qui offrent une large palette d'activités culturelles accessibles aisément.

Une étude de marché mandatée par le service des affaires culturelles de l'Etat table sur une fréquentation d'environ 95'000 visiteurs par an. Une telle affluence aura des répercussions très

positives sur l'économie locale notamment pour ce qui touche au tourisme, à l'hôtellerie et à la restauration, etc.

La construction de ce nouveau bâtiment sur les rives du lac qui abritera un musée de référence en Suisse permettra au Canton et à la Ville de Lausanne de promouvoir leur image à l'extérieur de nos frontières.

Sur le plan touristique, et de par sa situation exceptionnelle au bord du lac, le MCBA viendra compléter cette zone de loisirs, à la fois culturelle et sportive, associant Bellerive-Plage, les terrains de sports de Vidy, le Musée romain, le Musée de l'Elysée et le Musée olympique.

Le musée offrira aussi un cadre de détente agréable avec une magnifique vue sur le lac et les alpes non seulement pour les habitants mais également pour les visiteurs venus de l'ensemble du Canton et de plus loin.

7. Convention entre la Commune de Lausanne et l'Etat de Vaud du 23 janvier 2007

En date du 23 janvier 2007, l'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne ont signé une convention dont la teneur est la suivante:

Dans la perspective de la construction du nouveau Musée des Beaux-Arts de Lausanne (nMBA), à Bellerive, sur l'Esplanade du Vent-Blanc, un plan d'affectation cantonal (PAC) est actuellement à l'étude. La concrétisation de ce projet sera assurée par le Canton, la propriété et l'exploitation du musée pouvant éventuellement être transférées à une Fondation.

La présente convention vise à définir :

- 1. les aspects fonciers liés à cette réalisation ;*
- 2. la répartition des frais liés aux aménagements extérieurs en dehors du périmètre de construction du musée ;*
- 3. la prise en charge complète des frais liés au remplacement des utilisateurs actuels de la zone convoitée.*

Cela exposé, les parties conviennent :

- 1. Constitution d'une servitude de superficie immatriculée à titre de droit distinct et permanent (DDP)*

La Commune octroiera au Canton une servitude de superficie, immatriculée à titre de droit distinct et permanent, grevant ses parcelles privées 4660 et 4801. Son périmètre est figuré en rouge sur le plan établi le 16 janvier 2007 par le service du cadastre de la Commune de Lausanne, joint en annexe à la présente.

Les conditions essentielles de l'acte constitutif, qui sera signé après l'octroi du permis de construire, mais avant le début des travaux, sont les suivantes :

- 1. Octroyé à titre gratuit.*
- 2. Pour une durée de 100 ans.*
- 3. Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiaire deviendra propriétaire des constructions édifiées sur les immeubles grevés, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation*

de la servitude au Registre foncier. En contrepartie, une éventuelle indemnité sera due au superficiaire ; elle sera déterminée de la façon suivante :

- *si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation du droit, l'indemnité correspondra à la valeur des bâtiments à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissement de vétusté et d'obsolescence déduits ;*
- *si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation du droit, aucune indemnité ne sera versée.*

4. *Tous les frais inhérents aux constructions, à l'aménagement des accès, à la récolte des eaux pluviales, au maintien des liaisons existantes, à la modification des canalisations et installations techniques communales existantes y compris celles situées en dehors de l'assiette du DD, ainsi que ceux liés aux risques du site comme par exemple la dépollution des terres d'excavation et l'assainissement ou la surveillance éventuels du site, sont à la charge exclusive du canton.*
5. *La digue de protection de la rive du lac (enrochements et parapet) demeure propriété de la Commune de Lausanne. Le canton prendra à sa charge l'entier des coûts liés au service de la propreté, à l'entretien, à la maintenance et au renouvellement éventuel de la digue de protection de la rive qui se trouve en bordure des limites du droit distinct et permanent de superficie. Il assumera également toutes responsabilités pour tous dommages, inconvénients et accidents qui pourraient se produire en raison du nMBA et de ses aménagements, de la digue et des éléments naturels qui agissent sur cette dernière.*
6. *Les canalisations et installations techniques communales existantes ou modifiées y compris celles situées en dehors de l'assiette du DDP demeurent propriétés de la Commune de Lausanne qui en assumera l'entretien. Pour cela et en cas de modification des conditions actuelles d'accès à pied d'œuvre, le canton prendra à sa charge toute disposition nécessaire pour garantir un accès dans des conditions similaires, notamment à l'exutoire sous-lacustre situé à proximité de la digue.*

2. Constitution d'une servitude publique de passage à pied

Les liaisons piétonnes fixées par le PAC, et reportées en jaune sur le plan annexe, seront garanties par une servitude publique. Les frais d'aménagement et d'entretien constructif des passages seront à la charge du canton. Les services de propreté et hivernal seront assurés par la Commune, qui pourra pour ce faire utiliser de petits véhicules ad hoc.

La conception constructive et la nature du revêtement des chemins seront compatibles avec un entretien mécanisé.

Si un éclairage de ces liaisons piétonnes était décidé, la fourniture du matériel choisi d'entente entre le canton et la Commune (par son Service de l'électricité – SEL), sa mise en place et son remplacement ultérieur éventuel seraient à la charge du canton ; par contre, son fonctionnement (y compris la fourniture de l'énergie) et son entretien seraient à la charge de la Commune.

3. Constitution de servitudes personnelles en faveur de la Commune

Les conduites et ouvrages existants ou à placer dans la zone grevée du DDP feront l'objet de

servitudes ad hoc, constituées à titre gratuit, qui comporteront le droit de passage pour l'accès, l'entretien, la réparation et le remplacement éventuel des objets, charge à la bénéficiaire d'assurer la parfaite remise en état des lieux après chaque intervention.

4. Accès à la plage de Bellerive

L'accès des poids lourds et des véhicules de secours au chemin bétonné situé entre la pelouse et la plage de la piscine de Bellerive depuis l'avenue de Rhodanie sera garanti en tous temps pour tous véhicules, selon tracé figuré à titre indicatif en vert foncé sur le plan.

La clôture mise en place durant la saison d'exploitation de la piscine aux fins d'empêcher la resquille sera reconstituée par et aux frais du Canton, selon un dispositif agréé par la Commune. Les frais d'entretien ultérieur incomberont à la Commune.

5. Autres servitudes

Les parties s'engagent à constituer gratuitement toutes servitudes nécessaires aux accès, aux aménagements extérieurs, à l'exploitation du nMBA ainsi que, d'une manière générale, toutes celles réglant leurs rapports de voisinage, notamment celles qui pourraient être stipulées sous forme de charges au permis de construire.

En particulier, l'exploitation de la place de dépôt pour les services publics, à l'angle « est » de la zone grevée, sera assuré en tous temps par le biais d'une servitude d'usage.

En outre, en fonction des besoins en électricité, une nouvelle sous-station transformatrice devra certainement être aménagée dans le futur bâtiment, car les disponibilités existantes ne seront pas suffisantes. Le local pour cette sous-station sera construit d'entente avec le Service de l'électricité (SEL) et selon les normes en vigueur, aux frais du Maître de l'ouvrage. Le SEL établira un projet dès que les besoins en électricité seront connus.

6. Zone affectée aux installations techniques souterraines communales

Une zone d'une largeur de 8.50 m, selon le tracé indiqué à titre indicatif par des hachures bleues sur le plan, sera réservée aux canalisations et installations techniques souterraines communales ; elle est comprise entre la haie à préserver dans son principe et le bâtiment du nMBA et sera inconstructible, tant en surface qu'en sous-sol. Des aménagements extérieurs sont admis.

Une servitude personnelle en faveur de la Commune de Lausanne sera constituée pour cette zone dès la signature de la présente convention.

7. Accès et aménagements extérieurs

Le chemin reliant le nMBA au domaine public de l'avenue de Rhodanie, figuré à titre indicatif en traitillé vert sur le plan annexe, sera aménagé par et aux frais du canton. Les aménagements extérieurs du nMBA, y compris ceux situés en dehors de l'assiette du DDP, seront également à la charge du canton.

L'entretien constructif ultérieur de ces ouvrages et aménagements extérieurs sera à la charge du canton.

8. Remplacement des utilisateurs actuels

Les parties conviennent que tous les frais induits par le déplacement des activités seront pris en charge par le canton.

L'emplacement dévolu au nMBA est notamment utilisé pour :

- le stationnement temporaire des caravanes des grands cirques ;*
- le stationnement temporaire des caravanes des forains du Luna Park ;*
- les installations du cinéma de plein air.*

Tous les frais inhérents au remplacement des caravanes des grands cirques sur le stationnement de l'Esplanade de Bellerive, sur le stationnement à l'est et sur le stationnement des autocars (mise à disposition et aménagement du terrain, ainsi que l'installation des infrastructures nécessaires, notamment les alimentations électriques, l'adduction et l'évacuation des eaux de toutes natures, assainissement du terrain mis en contribution) seront à la charge du canton.

Tous les frais inhérents au remplacement des caravanes des forains du Luna Park (mise à disposition et aménagement du terrain, ainsi que l'installation des infrastructures nécessaires, notamment les alimentations électriques, l'adduction et l'évacuation des eaux de toutes natures, assainissement du terrain mis à contribution) seront à la charge du canton.

La surface nécessaire est de 10'000 m² pendant 8 semaines par année. Le canton prendra toutes mesures utiles pour trouver un nouvel emplacement adéquat et en assurer sa pérennité en collaboration avec la Commune.

L'exploitation du cinéma de plein air sera déplacée à Vidy, sur l'Esplanade des Cantons. Les frais liés à cette opération (alimentations électriques, adduction et évacuation des eaux de toutes natures, assainissement du terrain mis à contribution, nouvelles installations du cinéma de plein air) seront à la charge du canton.

9. Dispositions finales

- 1. Les prescriptions destinées à assurer la sauvegarde des conduites et autres ouvrages (notamment la station de relevage des eaux usées et la sous-station électrique attenante) situés dans le périmètre touché par la construction du nMBA et la réalisation des équipements nécessaires à leurs accès et à leur exploitation seront stipulées sous forme de charges au permis de construire.*
- 2. Le permis de construire ne sera exécutoire qu'après dépôt au registre foncier de l'acte constitutif du DDP ; les frais de cet acte seront à la charge du canton, ceux d'établissement des documents de mutation à la charge de la Commune.*
- 3. Les différentes servitudes prévues par la présente convention seront établies après la légalisation du PAC, ou selon la situation des différents travaux. Tous les frais de notaire, de registre foncier et autres seront pris en charge par leurs bénéficiaires respectifs ; les frais de géomètre seront à la charge de la Commune.*
- 4. Si le PAC n'était pas légalisé, ou si les ratifications légales n'étaient pas obtenues, la présente convention serait purement et simplement considérée comme caduque, sans qu'il soit dû d'indemnité de part et d'autre, à quelque titre que ce soit.*
- 5. Dans le cas où une fondation ou toute autre société d'exploitation du nMBA se substituait au canton, ce dernier s'engage irrévocablement à faire reprendre à la fondation ou à la société d'exploitation tous les droits et obligations découlant de la présente convention.*

8. Octroi d'un droit permanent et distinct de superficie

8.1 Rappel historique

La parcelle qui sera grevée d'un droit de superficie en faveur de l'Etat de Vaud fait partie de l'ancien domaine public cantonal situé entre l'embouchure du Flon et Ouchy, cédé par l'Etat de Vaud à la Commune de Lausanne, par acte du 21 décembre 2001, ensuite d'une décision du Grand Conseil Vaudois, du 26 septembre 2000, et d'une approbation du Conseil communal, du 8 mai 2001.⁴ Il est rappelé que jusqu'alors, ces terrains faisaient l'objet de la concession de grève n° 132 G 38, du 14 juillet 1959.

Le rapporteur de la commission chargée d'examiner le préavis n° 192, du 21 décembre 2000 relatif à l'opération ci-dessus, précisait ce qui suit :

« Un commissaire relève ensuite que, depuis la décision du Grand Conseil, le projet, certes encore un peu flou, d'un musée « de Bellerive » consacré aux beaux-arts a été évoqué. Quelles seraient les conséquences de la concrétisation d'un tel projet, sachant que le futur musée aurait certainement un statut cantonal ? Quelle solution serait retenue concernant le nouvel échange de terrains qui devrait probablement en résulter ? M. Schilt explique que l'apparition du projet de musée des beaux-arts a quelque peu retardé la décision du Conseil d'Etat. A cet égard, M. le syndic a confirmé à l'Exécutif cantonal que, si d'aventure le projet devait se concrétiser sur le site de Bellerive, la Commune ne se considérerait pas en droit de revendre le terrain au Canton. Un droit de superficie gratuit serait concédé à la fondation qui devrait être constituée. Toute autre solution serait déloyale. »

8.2 Les parcelles objets du droit de superficie

Le projet de musée décrit un bâtiment dont une petite partie empiète sur le lac. Ainsi le nouveau droit de superficie n° 20466 portera sur la parcelle communale n° 20465 (Quai du Vent-Blanc, Place de Bellerive, Jetée de la Compagnie) et sur la parcelle n° 18002, domaine public cantonal (Bellerive Plage, Quai du Vent-Blanc, Jetée de la Compagnie).

L'assiette du droit de superficie n° 20466, selon le plan joint au présent préavis, aurait la surface suivante :

De la parcelle n° 20465	:	environ	14'452 m ²
De la parcelle n° 18002	:	environ	<u>296 m²</u>
		environ	<u>14'748 m²</u>

De ce fait, la Commune sera superficiant pour la parcelle n° 20466 et le Canton pour la parcelle n° 18002, ce dernier étant bénéficiaire du droit de superficie sur les deux parcelles.

8.3 Constitution d'un droit distinct et permanent de superficie

8.3.1 Conditions essentielles du droit

Durée :	100 ans, selon convention mentionnée sous chiffre 2.
Redevance :	octroyé à titre gratuit, selon convention mentionnée sous chiffre 2.
Retour anticipé :	
- pour cause d'intérêt public :	indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

⁴ BCC 2001, Tome 1, pp. 464 à 468

- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire : l'indemnité, fondée sur la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiaire sera réduite de :
- 30 % à titre de pénalité ;
 - d'une moins-value de vétusté de 1 % par an.
- Retour à l'échéance du droit : l'indemnité est établie, selon convention mentionnée sous chiffre 2, à dire d'experts désignés d'un commun accord. Si le superficiaire renonce à la prolongation du droit, aucune indemnité ne sera versée.

8.3.2 *Projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent de superficie*

CONSTITUTION DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE ET TRANSFERT IMMOBILIER CONDITIONNELLE

PAR DEVANT, NOTAIRE à Lausanne pour le canton de Vaud, _____

comparaissent : _____

d'une première part : _____

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par sa Conseillère municipale, Madame Silvia Zamora, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne en date du ..., signée et produite pour demeurer ci-annexée, ainsi que d'un extrait du procès-verbal de la séance du Conseil communal du ..., la Préfecture ayant été informée de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi du vingt-huit février mil neuf cent cinquante-six sur les communes, par lettre du ... ;

d'une deuxième part : _____

l'ETAT DE VAUD, ici représenté par ..., qui agit en vertu et sur la base d'une procuration délivrée par le Conseil d'Etat en date du ..., signée et produite pour demeurer ci-annexée, ainsi que d'un décret du Grand Conseil du canton de Vaud, du ... _____

ci-après nommés « les superficiaires » ; _____

d'autre part : _____

l'ETAT DE VAUD, ici représenté comme ci-dessus ; _____

ci-après nommé « le superficiaire » . _____

I. EXPOSE PREALABLE _____

Les comparants exposent ce qui suit : _____

1.1. Les superficiaires sont à ce jour propriétaires des parcelles désignées ci-après : _____

COMMUNE DE LAUSANNE

Etat descriptif de l'immeuble

Commune: 132 Lausanne

Numéro d'immeuble: 20465

Adresse(s): Quai du Vent-Blanc

Place de Bellerive

Jetée de la Compagnie

Autre(s) plan(s):29
 No plan:12
 Surface:14'452m2, numérique
 Genre(s) de nature:Jardin, 12'413m2
 Accès, place privée, 2'039m2

Propriété

Propriété individuelle
 Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions

Aucune

Servitudes

16.11.2005 2005/5805/0 C Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000116
 En faveur de:Lausanne la Commune, Lausanne

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

ETAT DE VAUD**Etat descriptif de l'immeuble**

Commune:132 Lausanne
 Numéro d'immeuble:18002
 Adresse(s):Bellerive Plage
 Quai du Vent-Blanc
 Jetée de la Compagnie
 Autre(s) plan(s):
 No plan:29
 Surface:14'683m2, numérique
 Mutation:
 Genre(s) de nature:Eau, 14'683m2
 Bâtiment(s):
 Feuillet de dépendance:
 Mention mens. officielle:
 Estimation fiscale:
 Observation(s):

Propriété

Propriété individuelle
 Domaine public cantonal

Mentions

Aucune

Servitudes

Aucune

Charges foncières

Aucune

Annotations (Profit des cases libres, voir droits de gages immobiliers)

Voir registre foncier

1.2. Demeurent néanmoins réservées certaines restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé, telles que celles résultant notamment des dispositions sur le droit des constructions, des routes et d'autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

1.3. Le superficiaire a l'intention de construire un Musée Cantonal des Beaux-Arts à Bellerive, sur l'esplanade du Vent-Blanc, l'exploitation du musée pouvant être transférée à une Fondation.

A cet effet, le superficiaire sollicite des superficiants l'octroi d'un droit distinct et permanent de superficie n° 20466 grevant la parcelle communale n° 20465 et la parcelle n° 18002, domaine public cantonal.

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1 - Constitution de servitude de superficie

Les superficiants constituent en faveur de l'Etat de Vaud, qui accepte une servitude de superficie au sens des articles six cent septante-cinq (675), sept cent septante-neuf (779) et sept cent septante-neuf a) à l) (779 a) à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grève environ 14'452 mètres carrés de la parcelle communale 20465 et environ 296 mètres carrés de la parcelle n° 18002 du domaine public cantonal susdésignées, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le ..., par l'ingénieur géomètre officiel Yves Deillon, à Lausanne, dont les comparants déclarent avoir pris connaissance et les avoir approuvés.

L'exercice de cette servitude sera limité à la réalisation de la construction mentionnée dans l'exposé préalable chiffre un point trois (1.3).

Article 2 - Immatriculation au Registre foncier de Lausanne

En application des articles sept cent septante-neuf (779), alinéa trois (3) et neuf cent quarante-trois (943) du Code civil suisse, les parties requièrent l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent.

Article 3 - Durée

Le droit de superficie est accordé pour une durée de cent ans dès la date d'inscription au Registre foncier.

Toute demande de prolongation devra être formulée par le superficiaire quatre ans avant l'échéance, les superficiants s'engageant à se prononcer dans l'année qui suit la demande.

Article 4 - Construction autorisée

Le superficiaire s'engage à construire un musée, conformément au permis de construire n° ... délivré le ...

Indépendamment de l'application des dispositions réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères de construction préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, en garantissant, en particulier, une occupation optimale du sol, en choisissant un mode judicieux de production de chaleur, en assurant une gestion correcte des eaux domestiques et de surface et en optant pour des matériaux ne présentant aucun risque pour la santé et ayant un faible impact environnemental.

Les travaux de construction devront commencer dans un délai de deux ans dès l'entrée en force définitive et exécutoire du permis de construire et se poursuivre sans discontinuer jusqu'à leur achèvement, cas de force majeure réservés.

Au cas où les travaux ne débuteraient pas dans le délai ci-dessus ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, les superficiants pourraient demander le retour anticipé de la totalité du fonds grevé du présent droit de superficie, le superficiaire s'engageant à signer toute réquisition à cet effet. Le cas échéant, aucune indemnité ne serait due de part et d'autre.

Tous les frais inhérents aux constructions, à l'aménagement des accès, à la récolte des eaux pluviales, au maintien des liaisons existantes, à la modification des canalisations et installations techniques communales existantes y compris celles situées en dehors de l'assiette de la servitude de superficie, ainsi que ceux liés aux risques du site comme par exemple la dépollution des terres d'excavation et l'assainissement ou la surveillance éventuels du site, sont à la charge exclusive du superficiaire.

La digue de protection de la rive du lac (enrochements et parapet) demeure propriété de la Commune de Lausanne. Le superficiaire prendra à sa charge l'entier des coûts liés au service de la propreté, à l'entretien, à la maintenance et au renouvellement éventuel de la digue de protection de la rive qui se trouve en bordure des limites de la servitude de superficie. Il assumera également toutes responsabilités pour tous dommages, inconvéniens et accidents qui pourraient se produire en raison du Musée Cantonal des Beaux-Arts et de ses aménagements, de la digue et des éléments naturels qui agissent sur cette dernière.

Les canalisations et installations techniques communales existantes ou modifiées y compris celles situées en dehors de l'assiette de la servitude de superficie demeurent propriétés de la Commune de Lausanne qui en assumera l'entretien. Pour cela et en cas de modification des conditions actuelles d'accès à pied d'œuvre, le superficiaire prendra à sa charge toute disposition nécessaire pour garantir un accès dans des conditions similaires, notamment à l'exutoire sous-lacustre situé à proximité de la digue.

Les superficiants peuvent autoriser d'autres constructions, pour autant que ces dernières respectent les lois et règlements en vigueur et qu'elles restent à l'intérieur de l'assiette du droit ; de plus, tout projet ultérieur de modification ou d'amélioration des bâtiments sera préalablement soumis à l'accord des superficiants, indépendamment de la procédure éventuelle de mise à l'enquête publique.

Les droits des tiers sont réservés, ainsi que les restrictions de la propriété fondées sur le droit public telles que celles résultant des plans d'affectation, d'alignement ou autres, qui ne sont pas mentionnées au Registre foncier.

Article 5 – Accès à la plage de Bellerive

L'accès des poids lourds et des véhicules de secours au chemin bétonné situé entre la pelouse et la plage de la piscine de Bellerive depuis l'avenue de Rhodanie sera garanti en tous temps pour tous véhicules.

La clôture mise en place durant la saison d'exploitation de la piscine aux fins d'empêcher la resquille sera reconstituée par et aux frais du superficiaire, selon un dispositif agréé par la Commune. Les frais d'entretien ultérieur incomberont à la Commune.

Article 6 – Remplacement des utilisateurs actuels de la zone grevée par la zone du droit distinct et permanent de superficie

Les frais induits par le déplacement des activités dont l'emplacement est en tout ou partie sur la zone dévolue Musée Cantonal des Beaux-Arts seront pris en charge par le superficiaire. Il s'agit, notamment des activités suivantes :

- le stationnement temporaire des caravanes des grands cirques ;
- le stationnement temporaire des caravanes des forains du Luna Park ;
- les installations du cinéma de plein air.

Tous les frais inhérents au remplacement des caravanes des grands cirques sur le stationnement de l'esplanade de Bellerive, sur le stationnement à l'est et sur le stationnement des autocars (mise à disposition et aménagement du terrain, ainsi que l'installation des infrastructures nécessaires, notamment les alimentations électriques, l'adduction et l'évacuation des eaux de toutes natures, assainissement du terrain mis à contribution) seront à la charge du superficiaire.

Tous les frais inhérents au remplacement des caravanes des forains du Luna Park (mise à disposition et aménagement du terrain, ainsi que l'installation des infrastructures nécessaires, notamment les alimentations électriques, l'adduction et l'évacuation des eaux de toutes natures, assainissement du terrain mis à contribution) seront à la charge du superficiaire.

La surface nécessaire est de 10'000 m² pendant 8 semaines par année. Le superficiaire prendra toutes mesures utiles pour trouver un nouvel emplacement adéquat et en assurer sa pérennité en collaboration avec la Commune.

L'exploitation du cinéma de plein air sera déplacée à Vidy, sur l'esplanade des Cantons. Les frais liés à cette opération (alimentations électriques, adduction et évacuation des eaux de

toutes natures, assainissement du terrain mis à contribution, nouvelles installations du cinéma de plein air) seront à la charge du superficiaire.-----

Article 7 - Coût des constructions et impenses d'amélioration-----

En vue de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article huit (8), ce dernier fera connaître aux superficiants, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès l'achèvement des travaux, le coût réel des constructions, de leurs parties intégrantes, ainsi que des impenses d'amélioration réalisées ultérieurement et dûment autorisées par le superficiant.-----

Sont considérées comme parties intégrantes au sens de l'article six cent quarante-deux (642) du Code civil suisse, les choses mobilières qui sont unies matériellement de façon durable à la construction et qui ne peuvent en être séparées ou enlevées sans que la construction soit détériorée ou altérée.-----

Par impenses d'amélioration, il faut entendre toute dépense source de plus-value pour la construction, à l'exclusion des frais d'entretien.-----

Il est précisé que les installations mobilières effectuées par le superficiaire ou ses locataires et qui ne sont pas considérées comme parties intégrantes, ne feront l'objet d'aucune indemnité de la part du superficiant et, par conséquent, ne seront prises en compte ni dans le coût de construction, ni dans les impenses d'amélioration.-----

Article 8 - Obligations du superficiaire-----

Pendant toute la durée du droit de superficie, le superficiaire s'engage à :-----

a) ne pas changer l'affectation du bâtiment, sous réserve de l'accord exprès des superficiants, et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;-----

b) dès la construction et en cas de travaux ultérieurs, à respecter les critères de construction stipulés dans l'article quatre (4) du présent acte ;-----

c) entretenir convenablement le bâtiment précité, les parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;-----

d) faire reprendre par tout successeur juridique les obligations personnelles qui lui incombent en vertu du présent acte, ainsi que les éventuelles dettes hypothécaires grevant le droit de superficie, les créanciers consentant à ces reprises ;-----

e) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat ;-----

f) veiller à ce que les créances garanties par gage grevant le droit de superficie soient stipulées entièrement remboursables un an au moins avant l'échéance dudit droit, cette clause devant figurer dans les contrats de gages immobiliers et sur les titres hypothécaires s'il en est créé ;-----

g) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;-----

h) acquitter les contributions publiques éventuelles, tant fédérales que cantonales et communales, les primes d'assurance et autres charges périodiques afférentes au droit de superficie ainsi qu'aux constructions et installations fixes ;-----

i) amortir les constructions et installations fixes au prorata de la durée du droit de superficie, de manière à ce qu'elles soient totalement amorties à l'échéance du droit ;-----

j) soumettre à l'approbation préalable des superficiants, conformément à l'article quinze (15) ci-après, toute cession totale ou partielle du droit de superficie, ou tout transfert économique résultant notamment du passage d'un type de société ou de personne morale à un autre, d'apports à une société ou à une personne morale, de reprises de biens, de fusions, du superficiaire, ainsi que toute location et sous-location du droit de superficie ;-----

k) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;-----

l) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre les engagements ci-dessus par tout acquéreur du droit de superficie.

Article 9 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

Si une ou des constructions font l'objet d'une décision d'expropriation pour cause d'intérêt public, l'indemnisation du superficiaire sera effectuée conformément aux règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.

Article 10 - Retour anticipé des constructions en cas de violation de ses obligations par le superficiaire

En cas de violation grave ou réitérée par le superficiaire des obligations assumées par lui en vertu des dispositions du présent acte, notamment de celles stipulées sous article huit (8), les superficiants pourront, après vains avertissements et mises en demeure par notification recommandée, se départir du contrat de servitude et exiger la radiation du droit distinct et permanent de superficie au Registre foncier, ainsi que le retour anticipé des constructions au sens de l'article sept cent septante-neuf (779), lettre f, du Code civil suisse.

Si les superficiants exercent ce droit, ils devront verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de la construction et de ses parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur de la construction autorisée et reconnue par le superficiant au sens de l'article sept (7), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminué :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de un pour cent (1 %) par an, calculée sur le coût avant la déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté sera déterminée indépendamment des amortissements comptables et fiscaux opérés par le superficiaire.

Le superficiaire pourra s'opposer dans les six mois suivant la demande au retour anticipé des constructions en cédant le droit de superficie à un tiers, sous réserve de la faculté accordée au superficiant de refuser tout tiers ne remplissant pas les conditions prescrites à l'article dix-sept (17) ci-après.

Le superficiaire s'engage à faire reprendre toutes les obligations du présent acte par tout acquéreur du droit de superficie.

Si le superficiaire tombe en faillite, le superficiant pourra reprendre les constructions et leurs parties intégrantes, avec l'accord de la masse en faillite, en versant à celle-ci l'indemnité prévue au deuxième alinéa du présent article.

Tout litige entre parties relatif à l'interprétation des dispositions ci-dessus et à la détermination de l'indemnité sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article vingt deux (22) ci-après.

Article 11 - Redevance

En raison de la nature de la construction et de l'engagement pris par la Commune de Lausanne lors de la cession des rives du lac entre La Chamberonne et Ouchy par le Canton de Vaud, le droit de superficie est concédé à titre gratuit.

Article 12 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier.

La parcelle objet du droit de superficie sera mise à disposition dans son état physique actuel, bien connu du superficiaire.

En dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, la superficiante Commune de Lausanne n'assumera aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que la parcelle n° 20465 est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Les superficiants n'assumeront aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la construction des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Il est rappelé enfin que la parcelle n° 20465 demeure soumise aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain reste grevé ou favorisé des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier à la date de la constitution du droit de superficie.

Article 13 - Site contaminé

La parcelle n° 20465 est inscrite au cadastre des sites pollués.

Tous les frais liés directement ou indirectement à la pollution du site, comme par exemple la dépollution des terres d'excavation et l'assainissement ou la surveillance éventuels du site sont à la charge exclusive du superficiaire.

Article 14 - Constitution de servitudes

Les superficiants et le superficiaire constituent gratuitement les servitudes suivantes :

Servitude de passage public à pied, deux-roues et autres moyens de mobilité douce en faveur de la Commune de Lausanne

Fonds servant	:	Parcelle n° 20466 (DDP)
Bénéficiaire	:	Commune de Lausanne
Assiette	:	Tracés figurés en jaune sur le plan de situation annexé au présent préavis.
Exercice	:	Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel des passages sont à la charge du propriétaire du fonds servant. Les services de propreté et hivernal sont assurés par la Commune qui pourra pour ce faire utiliser de petits véhicules mécanisés ad hoc.
		La conception constructive et la nature du revêtement des chemins seront compatibles avec un entretien mécanisé.
		En cas d'éclairage de ces passages, la fourniture du matériel choisi d'entente entre le propriétaire du fonds servant et la Commune, sa mise en place et son remplacement ultérieur éventuel seront à la charge du propriétaire du fonds servant ; par contre, son fonctionnement (y compris la fourniture de l'énergie) et son entretien seront à la charge de la Commune.

Servitude de passage public à pied, deux-roues et autres moyens de mobilité douce en faveur du DDP n° 20466

Fonds servant	:	Parcelle n° 4660
Fonds dominant	:	Parcelle n° 20466 (DDP)
Assiette	:	Tracé indicatif figuré en orange sur le plan de situation annexé au présent préavis.
Exercice	:	Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel du chemin reliant le musée au domaine public de l'avenue de Rhodanie sont à la charge du propriétaire du fonds dominant.
		Les aménagements extérieurs du musée, y compris ceux situés en dehors de l'assiette du DDP n°20466, sont également à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les services de propreté et hivernal sont assurés par la Commune qui pourra pour ce faire utiliser de petits véhicules mécanisés ad hoc.

La conception constructive et la nature du revêtement du chemin seront compatibles avec un entretien mécanisé.

En cas d'éclairage de ce passage, la fourniture du matériel choisi d'entente entre les propriétaires du fonds servant et du fonds dominant, sa mise en place et son remplacement ultérieur éventuel seront à la charge du propriétaire du fonds servant ; par contre, son fonctionnement (y compris la fourniture de l'énergie) et son entretien seront à la charge de la Commune.

Servitude d'installations techniques souterraines et de conduites en faveur de la Commune de Lausanne

- Fonds servant : Parcelle n° 20466 (DDP)
- Bénéficiaire : Commune de Lausanne
- Assiette : Zone d'une largeur de 8.50 m figurée en traitillés bleus sur le plan de situation annexé au présent préavis.
- Exercice : Cette zone est réservée pour toutes conduites et ouvrages existants ou à placer dans le périmètre du DDP n° 20466 ; elle est comprise entre la haie à préserver dans son principe et le bâtiment du musée et sera inconstructible, tant en surface qu'en sous-sol. Des aménagements extérieurs sont admis.
- Cette servitude permet à la bénéficiaire d'accéder sur le fonds servant pour les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des installations, charge à cette dernière d'assurer la parfaite remise en état des lieux après chaque intervention.

Servitude d'usage d'une place de dépôt en faveur de la Commune de Lausanne

- Fonds servants : Parcelle n° 20466 (DDP)
- Bénéficiaire : Commune de Lausanne
- Assiette : Zone figurée en vert foncé sur le plan de situation annexé au présent préavis.
- Exercice : Les frais d'aménagement, d'entretien et de renouvellement éventuel de cette place de dépôt pour les services publics sont à la charge de la bénéficiaire. Cette servitude comporte le droit de passage pour l'accès, l'aménagement et l'entretien de cette place.

Servitude de passage pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne

- Fonds servants : Parcelle n° 20466 (DDP)
- Bénéficiaire : Commune de Lausanne
- Assiette : Tracé figuré en vert clair sur le plan de situation annexé au présent préavis.
- Exercice : L'accès des poids lourds et des véhicules de secours au chemin bétonné situé entre la pelouse et la plage de la piscine de Bellerive depuis l'avenue de Rhodanie sera garanti en tous temps.
- Les frais d'entretien et de renouvellement éventuel du passage sont à la charge de la Commune qui assure les services de propreté et hivernal du chemin.
- La clôture mise en place durant la saison d'exploitation de la piscine aux fins d'empêcher la resquille sera reconstituée par et aux frais du propriétaire du DDP n° 20466, selon un dispositif agréé par la Commune. Les frais d'entretien ultérieur de ce dispositif incomberont à la Commune.

Servitude d'un poste de transformation électrique et conduites diverses

- Fonds servants : Parcelle n° 20466 (DDP)

- Bénéficiaire : Commune de Lausanne
- Assiette : Indéterminée ; elle sera définie d'entente entre le propriétaire du DDP n° 20466 et la Commune.
- Exercice : La mise à disposition des locaux pour le poste de transformation électrique, ainsi que des gaines techniques sont à la charge du propriétaire du fonds servant qui assumera tous les frais de construction des locaux, de fouilles pour les introductions et de fournitures diverses.

Les coûts liés aux équipements du poste de transformation électrique sont à la charge de la bénéficiaire.

Les raccordements électriques du bâtiment qui sera construit sur le fonds servant sont à la charge du propriétaire de la parcelle n° 20466.

Cette servitude permet à la bénéficiaire d'accéder sur le fonds servant pour les travaux d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel des installations, charge à cette dernière d'assurer la parfaite remise en état des lieux après chaque intervention.

En outre, le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de son bâtiment et aux rapports de bon voisinage. _____

Article 15 - Responsabilité du superficiaire _____

Le superficiaire prendra à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant aux superficiants en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du droit de superficie, et de ses parties intégrantes. _____

Il répondra à l'égard des tiers de tous excès en matière de droit de voisinage, au sens de l'article six cent septante-neuf (679) du Code civil suisse. _____

Le superficiaire prendra à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la construction envisagée ; il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiant. _____

Article 16 - Retour de la construction à l'échéance du droit _____

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, les superficiants deviendront propriétaire de la construction édifée sur les immeubles grevés, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier. En contrepartie, une indemnité sera due au superficiaire ; elle sera déterminée de la façon suivante : _____

- si c'est les superficiants qui renoncent à la prolongation du droit, l'indemnité correspondra à la valeur du bâtiment à dire d'experts désignés d'un commun accord, au jour de l'échéance, amortissement de vétusté et d'obsolescence déduits ; _____
- si c'est le superficiaire qui renonce à la prolongation du droit, aucune indemnité ne sera versée. _____

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque de la construction et de ses parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article sept (7). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : « valeur au jour de l'échéance du droit, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments et des impenses d'amélioration autorisées par le superficiaire, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière ». _____

Article 17 - Cession, transmission ou transfert économique du droit _____

Le droit de superficie est cessible ou transmissible. _____

Les superficiants devront être informés, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire ; ils pourront s'y opposer valablement dans un délai de deux mois dès réception de l'avis : _____

- a) si le bénéficiaire n'est pas solvable ; _____
- b) s'il poursuit une activité contraire aux mœurs ou à l'ordre public ; _____
- c) s'il n'offre pas pour les superficiants un intérêt équivalent à celui que représente le superficiaire ; _____
- d) s'il ne souscrit pas à toutes les obligations prévues dans le présent acte ou dans ceux passés en complément ou en exécution des présentes. _____

Si les superficiants n'autorisent pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt deux (22) du présent acte décide si le refus est justifié au regard des conditions énumérées ci-dessus. _____

L'acte de cession ou de transfert du droit de superficie sera soumis aux superficiants avant que les contractants le signent. _____

Article 18 - Droit de contrôle _____

Les superficiants se réservent le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte. _____

Article 19 - Publicité _____

Les superficiants conserveront l'exclusivité publicitaire pour les produits des tiers. Ils tiendront toutefois compte des intérêts légitimes du superficiaire. _____

Sont réservées les dispositions de droit public sur l'affichage publicitaire, en particulier sur la pose d'enseignes lumineuses et de réclames. _____

Article 20 - Contributions diverses _____

Tous impôts, taxes et contributions de droit public périodiques dus en raison de droits réels sur les bâtiments seront à la charge du superficiaire. _____

Article 21 - Rapports de voisinage _____

Les rapports de voisinage entre les superficiants et le superficiaire seront réglés par voie de conventions. _____

Article 22 - Clause d'arbitrage et for _____

Tous les litiges pouvant résulter de l'application ou de l'interprétation du présent acte seront soumis à un Tribunal arbitral constitué conformément au Concordat suisse sur l'arbitrage, auquel le canton de Vaud a adhéré le trente juin mil neuf cent septante. _____

Le for est à Lausanne. _____

Article 23 - Relations entre les superficiants _____

Les décisions relatives au présent droit distinct et permanent de superficie seront prises de manière concertée par les superficiants. _____

Article 24 - Annotation de clauses spéciales _____

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, neuf, dix et seize (3, 9, 10 et 16) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier. _____

Article 25 - Modifications éventuelles de la loi _____

Pour le cas où les prescriptions légales relatives au droit de superficie seraient modifiées ou complétées, les soussignés prévoient d'emblée : _____

- a) que les dispositions de droit impératif, même contraires aux clauses convenues, seront applicables à leurs rapports dès leur entrée en vigueur ; _____

b) que les dispositions de droit dispositif ne pourront l'être qu'avec l'accord des deux parties. _ _ _

Les conventions passées seront, le cas échéant, modifiées en conséquence. _ _ _ _ _

Article 26 - Autres dispositions _ _ _ _ _

Pour les cas non prévus dans le présent acte, les dispositions prévues dans le Code civil suisse font règle. _ _ _ _ _

Article 27 - Frais _ _ _ _ _

Les frais du présent acte, de plans, des opérations préliminaires et accessoires, des émoluments du Registre foncier, ainsi que tous les frais en relation avec le renouvellement ou la radiation du présent droit de superficie et avec la constitution ou la modification des servitudes nécessitées par le superficiaire pour la construction projetée sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière. _ _ _ _ _

Réquisitions pour le Registre foncier de Lausanne : _ _ _ _ _

1. Servitude de droit de superficie en faveur de l'Etat de Vaud, d'une durée de cent ans (100). _ _ _ _

2. Immatriculation à titre de droit distinct et permanent. _ _ _ _ _

3. Annotations : clauses spéciales relatives à la durée et au droit de retour des constructions (articles trois, neuf, dix et seize du présent acte). _ _ _ _ _

4. Servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce en faveur de la Commune de Lausanne. _ _ _ _ _

5. Servitude de passage public à pied et autres moyens de mobilité douce en faveur du DDPn° 20466

6. - Servitude d'installations techniques souterraines et de conduites en faveur de la Commune de Lausanne

7. Servitude d'usage d'une place de dépôt en faveur de la Commune de Lausanne

8. Servitude de passage pour tous véhicules en faveur de la Commune de Lausanne

9. Servitude d'un poste de transformation électrique et conduites diverses

DONT ACTE, _ _ _ _ _

Lu par le notaire aux comparants, ès qualités, qui l'approuvent et le signent avec l'officier public, séance tenante, à Lausanne, le ... _ _ _ _ _

9. Déplacement et remplacement des utilisateurs de Bellerive

En préambule, il convient de relever que la Commune de Lausanne et le Canton ont tenu, dès le début des études préparatoires du PAC, à préserver la place de Bellerive afin que les manifestations existantes puissent continuer à s'y dérouler.

Le site d'implantation du MCBA accueille chaque année différents utilisateurs, à savoir:

- le cinéma Open air en juillet-août ;
- les cirques et les forains pour le stationnement de leurs caravanes d'habitation et leurs véhicules privés, lors des manifestations se déroulant à Lausanne.

La Commune de Lausanne a équipé progressivement le site pour accueillir ces caravanes d'habitation, en infrastructures, telles que l'eau potable, l'assainissement des eaux usées, l'électricité, l'éclairage, et en aménageant le terrain en gazon stabilisé.

A titre d'exemple, le site de Bellerive a été occupé, en 2007, par les caravanes des cirques et des forains pendant trois mois du 4 avril au 5 juillet 2007 ainsi que pendant 16 jours du 26 septembre au 11 octobre 2007. Le cinéma Open air a, quant à lui, occupé partiellement le site de Bellerive en gazon stabilisé pendant 75 jours, du 25 juin au 7 septembre 2007.

Dans la convention du 23 janvier 2007, il a été convenu au chapitre 8 que tous les frais inhérents au remplacement des caravanes des grands cirques sur le stationnement de l'Esplanade de Bellerive, sur le stationnement à l'est et sur le stationnement des autocars, ainsi que tous les frais inhérents au remplacement des caravanes des forains du Luna Park, seront pris en charge par le canton. Les coûts ont été estimés à Fr. 1'7000'000.– et devront être analysés dans le détail dans la prochaine phase d'étude.

9.1 Le remplacement du stationnement des caravanes des cirques et des forains

La convention du 23 janvier 2007 prévoit que le Canton prenne toutes les mesures utiles pour trouver un nouvel emplacement adéquat et en assure sa pérennité en collaboration avec la Commune de Lausanne. Cependant, la Municipalité a jugé souhaitable que des propositions d'utilisation de terrains communaux soient faites parallèlement à celles du Canton. En effet, les terrains communaux offrent une plus grande proximité avec la place de Bellerive, où ont lieu les manifestations, et permettent ainsi aux usagers de ne pas être préterités par le déplacement nécessaire à la construction du musée.

L'Etat de Vaud et la Commune de Lausanne ont ainsi recensé 31 sites de remplacement dont 22 sont réglementairement réalisables pour le stationnement des caravanes des forains et des cirques (habitations et véhicules privés), selon la zone des rives du lac.

Parmi ces 22 sites, la Municipalité a décidé de l'option favorisant un remplacement des caravanes le plus proche possible de la place de Bellerive. Ce remplacement fait l'objet d'un plan, présenté en annexe du présent préavis.

Le stationnement des caravanes des forains et des cirques sera ainsi assuré sur les sites suivants :

- avenue de Rhodanie - avenue Jacques Dalcroze - chemin des Tennis, actuel stationnement loué à des privés et stationnement d'appoint lors de manifestations, correspondant au site N du plan en annexe ;
- avenue Pierre-de-Coubertin, actuel stationnement public, correspondant au site S du plan en annexe ;
- sud de la place Bellerive, aménagé en pré, correspondant au site G du plan en annexe ;
- est de la place Bellerive, actuel stationnement des cars, correspondant au site E sur le plan en annexe. Le stationnement des cars touristiques du site E se fera à l'avenue Pierre-de-Coubertin, pendant l'utilisation du site.

Des contacts ont été pris avec les usagers. Les modalités de déplacement sont en cours de discussion.

9.2 Le remplacement du cinéma Open air

S'agissant de l'exploitation du cinéma de plein air, la convention du 23 janvier 2007 stipule qu'elle sera déplacée de Bellerive sur l'Esplanade des Cantons, au lieu- dit "Les Pyramides". Les frais liés à ce déplacement, estimés aujourd'hui à environ Fr. 400'000.–, sont à la charge de l'Etat de Vaud.

Cette manifestation attirant depuis 1990 un large public débute en général le premier vendredi des vacances scolaires en juillet et dure 45 jours, précédée de 12 jours de montage, dont 10 jours ouvrables, et suivie de 12 jours de démontage, dont 10 jours ouvrables.

Le cinéma en plein air accueille, en moyenne sur plusieurs années, environ 30'000 spectateurs annuels (entrées payantes et invitations). Le nombre d'entrées varie en fonction des conditions météorologiques. L'été 2007, pluvieux, a accueilli 22'162 spectateurs, dont 20'354 places payantes.

9.2.1 Aspects légaux

L'Esplanade des Cantons est le seul site le long des rives du lac lausannoises qui puisse accueillir cette manifestation, le Parc Bourget étant inscrit à l'Inventaire des monuments naturels et des sites et protégé par la réglementation du Plan général d'affectation (PGA), art.146. Le lieu est réglementé par la zone des rives du lac du PGA, qui est destinée entre autres aux manifestations temporaires ou cycliques, telles que cirque, fête foraine, cinéma en plein air (art. 145). Le site, aménagé pendant l'Expo 64, est recensé en zone archéologique et inscrit au Recensement architectural en note 2, en tant qu'objet soumis à la protection générale.

Le conservateur cantonal a donné son accord le 14.12.2006 pour une occupation temporaire de cet endroit par la manifestation du cinéma Open air.

L'installation du cinéma Open air fera l'objet d'une demande de permis de construire, qui sera déposée en même temps que celle du musée.

9.2.2 Aspects techniques

Il est prévu que les gradins puissent accueillir de 1000 places à 1200 places, en fonction de la configuration des lieux. L'écran sera situé sur la terre ferme, à environ 5 mètres du mur du quai.

Le cheminement public continuera d'être autorisé tout au long de la rive, interrompu en partie pendant les projections de films.

10. Aménagement de l'accès et des alentours du nouveau musée

La construction du MCBA, en associant culture, urbanisme et transports, s'inscrit dans la volonté de la Municipalité d'offrir aux générations futures une qualité de vie supérieure.

L'aménagement des abords et de l'accès du musée fera l'objet d'une réflexion toute particulière, afin de faire de ce cadre exceptionnel un but de promenade et de découvertes convivial pour les habitants et les visiteurs attendus de Suisse et de l'étranger. Un projet concret sera présenté à votre Conseil dans le cadre de la réponse au postulat de M. Philippe Mivelaz⁵.

A ce stade, il convient néanmoins d'étudier d'ores et déjà la possibilité de prolonger la liaison de mobilité douce depuis la Jetée-de-la-Compagnie vers Ouchy, par une passerelle ou autre alternatives à développer.

Cette nouvelle liaison offrirait de multiples avantages. Elle permettrait de compléter avantageusement le réseau de mobilité douce en offrant un itinéraire de promenade de qualité, assurant une continuité des cheminements le long des rives du lac. Elle permettrait ainsi une diminution du public vers les quais de déchargement de la Segrave, zone sensible en matière de sécurité des usagers en raison des nombreuses manœuvres de chargement-déchargement. Une

⁵ BCC, à paraître

telle liaison offrirait un accès direct de qualité à la station m2 d'Ouchy pour les visiteurs du MCBA et pour les nombreux usagers de la zone de détente et de loisirs de Bellerive.

De manière à réaliser cette étude, la Municipalité sollicite l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 200'000.-. Ce compte d'attente sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité pour la réalisation des travaux.

11. Aspects financiers

Le coût du projet de construction du MCBA à Bellerive est estimé à environ 68 millions de francs. La moitié de ce montant sera prise en charge par les collectivités publiques, l'autre moitié étant financée par des donateurs et mécènes privés. Dans le cadre des discussions qu'elle a menées avec le canton ces dernières années, la Municipalité a admis que la Commune de Lausanne, le lieu d'implantation du futur MCBA à Bellerive, soutiendrait ce projet de construction à hauteur de 5 millions de francs sans indexation. Le montant est à verser en deux tranches, la première à la fin du gros œuvre et la seconde à la fin des travaux.

Ce montant figure dans le plan des investissements pour les années 2009 à 2012.

Les charges financières, calculées selon la méthode de l'annuité constante, avec un taux d'intérêt de 4 % et une durée d'amortissement de cinq ans, s'élèvent à 1'123'100 francs.

12. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2008/44 de la Municipalité, du 22 octobre 2008;
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'octroyer un droit distinct et permanent de superficie grevant une surface d'environ 14'452 m2 de la parcelle communale n° 20465 sises au Quai du Vent-Blanc, à la Place de Bellerive et à la Jetée de la Compagnie, l'Etat de Vaud étant co-superficiant pour la parcelle n° 18002 du domaine public cantonal, aux conditions figurant dans le préavis n° 2008/44 de la Municipalité, du 22 octobre 2008;
2. de prendre acte de la Convention du 23 janvier 2007 entre la Ville de Lausanne et l'Etat de Vaud
3. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 5 millions de francs destiné au subventionnement de la construction du MCBA à Bellerive et payable en deux fois, la première tranche à la fin du gros œuvre, la seconde à la fin des travaux;
4. d'amortir annuellement la dépense prévue sous chiffre 3 à raison de Fr. 1'000'000.-, par la rubrique 3600.331;

5. de faire figurer sous la rubrique 3600.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit susmentionné;
6. d'approuver l'ouverture d'un compte d'attente de Fr. 200'000.– destiné à examiner la possibilité de créer une liaison de mobilité douce depuis la Jetée-de-la-Compagnie en direction d'Ouchy, compte qui sera balancé par prélèvement sur le crédit d'ouvrage qui sera sollicité pour la réalisation des travaux.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Philippe Meystre