

Plan partiel d'affectation "Chalet-à-Gobet"
concernant une fraction des parcelles N° 15281 et 15755
Radiation partielle du plan d'extension N° 599 du 28 novembre 1980
Modification du droit distinct et permanent de superficie octroyé au Centre équestre lausannois SA
Octroi d'un cautionnement simple au Centre équestre lausannois SA
Constitution d'une promesse de droit distinct et permanent de superficie
à la Société vaudoise d'astronomie

Préavis N° 2009/21

Lausanne, le 29 avril 2009

Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan partiel d'affectation dépasse largement le périmètre de l'auberge du Chalet-à-Gobet et ses annexes au bord de la route de Berne, puisqu'il englobe tout le périmètre du centre équestre, entre la route du Jorat, le bois de Peccau, jusqu'à la limite avec les campings de Praz Collet et de la Carillère. Il fait suite à l'incendie, en janvier 2007, d'une écurie de l'ancien rural communal situé derrière l'auberge et qui abritait des chevaux du centre équestre. Cet événement a accéléré des réflexions déjà en cours sur le réaménagement du site et la reconversion de ces bâtiments, dont l'ancienne caserne mitoyenne actuellement occupée par la Fondation du Levant, qui libérera les lieux à l'automne 2009. Il a été décidé de ne pas reconstruire les écuries détruites, mais de regrouper toutes les activités hippiques sur le site du centre équestre qui va construire un nouveau manège et de nouvelles écuries au sud de son domaine. Dans le même secteur, une zone constructible, plus petite, sera réservée aux volumes du nouvel observatoire de la Société vaudoise d'astronomie, afin de remplacer celui du chemin des Roches qui souffre de la pollution lumineuse de la ville. Une synergie intéressante permet à terme d'envisager, en complément de l'observatoire, la construction d'un planétarium d'environ soixante places, en principe à l'emplacement du bâtiment incendié.

2. Préambule

2.1 Le site et son histoire

Situé à 860 m d'altitude, à 7,5 km au nord-est du centre de Lausanne, le site du Chalet-à-Gobet est le « pivot » d'un vaste plateau qui s'inscrit entre la route de Berne et les forêts voisines respectivement à l'ouest et à l'est. Il est entièrement propriété de la Commune de Lausanne et accueille notamment le Centre équestre de Lausanne et trois terrains de football à l'est de la route du Jorat. L'auberge, avec ses volets à chevrons rouges et blancs, reste le bâtiment emblématique du hameau, initialement entièrement affecté à faciliter et sécuriser le passage du Jorat. Ce bâtiment, édifié à la toute fin du XVIII^e siècle et recensé en

note 4, a peu changé d'aspect bien qu'il ait été régulièrement adapté à sa fonction ; les derniers aménagements internes datent de 2001. Il est le centre d'un îlot de constructions anciennes, disposées en L, édifiées dans la première moitié du XIX^e siècle et liées à l'exploitation du relais des postes ainsi que d'un rural. Aujourd'hui, les deux bâtiments de l'aile nord abritent un bureau de poste, une imprimerie et cinq logements. En note 4 au recensement architectural, ils sont en bon état général et ne devraient pas changer d'affectation.

C'est malheureusement le bâtiment le plus intéressant (note 2) qui a été presque totalement détruit par l'incendie de 2007, soit l'ancienne grange écurie avec sa façade noble formée d'une porte de grange en plein cintre, flanquée de deux baies semi-circulaires surmontant l'entrée des écuries. Comme il ne subsiste aujourd'hui que la façade sur cour, le service des monuments historiques du Canton a admis qu'une volumétrie plus contemporaine pourrait être admissible pour un programme particulier, en respectant néanmoins la volumétrie globale du bâtiment disparu. Ceci est d'autant plus souhaitable que, pour des raisons présentées plus loin dans ce préavis, des écuries ne seront pas réinstallées à cet endroit. La dernière adjonction à l'ensemble constitue l'annexe sud de l'ancien rural, lourdement transformée en caserne au XX^e siècle et occupée par la Fondation du Levant.

D'autres constructions de moindre importance entourent l'auberge. Parallèlement à la façade sud de celle-ci, une ancienne construction mixte, maçonnerie-bois, d'un étage, sert d'annexe pour les dépôts de l'établissement public et mérite une réhabilitation. Elle est prolongée par un baraquement obsolète qui sert de salle de répétition pour du théâtre amateur. Enfin, en contrebas, un volume plus petit, de style régionaliste, abrite aussi des locaux de service. Le long de la route du Jorat, un hangar, reconstruit en 1959 après incendie, abrite divers dépôts des services communaux.

Le centre équestre occupe, avec 7,7 hectares, la majeure partie du périmètre du plan. Le transfert du Centre équestre de Vidy sur les hauteurs du Chalet-à-Gobet a été décidé en 1961 car la construction de l'autoroute et les besoins de l'Exposition nationale de 1964 en rendaient l'exploitation trop difficile. La Ville, qui avait déjà octroyé un droit de superficie pour le centre de Vidy, a proposé les terrains au sud de l'auberge du Chalet-à-Gobet qui offraient toute la place nécessaire à un développement de cette activité. A cette occasion, sous l'égide du Club équestre lausannois, l'entreprise se transformait en société anonyme sous le nom du Centre équestre de Lausanne. Les bâtiments réalisés jusqu'en 1963 par l'architecte Frédéric Brugger présentent une architecture caractéristique faite de grandes toitures à pans. L'ensemble, formé d'un manège surplombant un corps de logis et des écuries, présente un tout cohérent qui n'a été jusqu'ici complété que d'annexes mineures.

2.2 Les raisons du présent plan

La vocation principale du Chalet-à-Gobet se dessine, dans le projet du parc naturel périurbain du Jorat regroupant les zones foraines lausannoises et de nombreuses communes avoisinantes, comme l'une des « portes d'entrée de ce parc » avec des locaux d'accueil, d'expositions, d'hébergement, etc. Son atout réside dans sa position sur l'axe principal de la route de Berne, mais avec lequel le voisinage doit être amélioré selon un nouvel aménagement. Ainsi, le choix des nouvelles affectations et implantations sur le site du Chalet-à-Gobet est assez clair pour que le nouveau plan permette, à court terme, de construire les équipements nécessaires au centre hippique et, à plus long terme, de mettre en valeur ce pôle d'accueil forestier, de loisirs et de sports de l'agglomération lausannoise.

Après l'incendie qui a détruit l'entier des écuries situées derrière l'auberge, la préoccupation majeure des autorités a été de trouver au plus vite une solution pour reloger la vingtaine de chevaux qui s'y trouvaient. Une solution d'urgence ayant dû s'organiser en aménageant des boxes provisoires dans le manège existant, le service communal du logement et des gérances ainsi que celui des forêts, domaines et vignobles qui gèrent ces locaux ont approché les services d'architecture et d'urbanisme afin de trouver des réponses adaptées à une situation susceptible d'évoluer de manière significative.

Un examen approfondi des solutions pour reloger les chevaux au même endroit a montré les limites de cette option, qui pérenniserait les problèmes posés par une exploitation éclatée et le danger lié au dépôt de fourrage en contiguïté avec les habitations. Une reconstruction plus logique se fera donc sur les terrains dévolus au centre équestre (périmètre C2 du plan).

Les normes et exigences fédérales en matière de détention de chevaux ont évolué depuis la construction du centre, notamment s'agissant de la surface minimale par box, du volume d'air, de la quantité de lumière, du pacage quotidien, etc. L'exploitant envisage également la construction d'un nouveau manège adéquat pour un centre qui cumule une école d'équitation, l'entraînement de chevaux privés et de l'élevage. L'ensemble actuel manège et écuries forme un tout sur le plan stylistique qui mérite d'être conservé comme tel et les agrandissements envisagés doivent se situer pour l'essentiel sur les terrains disponibles au sud-ouest du périmètre. Un périmètre secondaire permet à terme de reconstruire des bâtiments, en parallèle avec les écuries existantes (périmètre C1 du plan).

Le périmètre du plan partiel d'affectation est actuellement régi par la zone de sports, de loisirs et d'hébergement du plan d'extension N° 599 adopté par le Conseil d'Etat le 28 novembre 1980, qui autorise des constructions de plein air peu importantes, des équipements sportifs et de loisirs avec leurs dépendances (buvettes, vestiaires, etc.). Ce plan spécifie en outre que des constructions publiques ou privées plus importantes (hôtel, restaurant, constructions sportives, etc.) ne pourront être admises que sur la base de plans spéciaux.

La construction de nouvelles écuries et d'un nouveau manège, comprenant en outre quelques studios pour le personnel, ne pouvait être considérée comme « construction peu importante ». L'ensemble de ces aménagements ne peut donc être réalisé sans une procédure de planification. Les justifications essentielles de ce programme au Chalet-à-Gobet sont l'usage accru d'équipements déjà existants (auberge, centre équestre, etc.) et la valorisation souhaitée par les pouvoirs publics d'un patrimoine bien connu des visiteurs. Les projets sont aussi conformes aux objectifs des plans directeurs cantonal et communal.

2.3 Autres projets et études sur la vocation future du Chalet-à-Gobet

Un projet de parc naturel périurbain est à l'étude pour le massif forestier du Jorat. Il vise prioritairement la conservation des milieux naturels et l'utilisation de ces derniers pour des activités de découverte de la nature, de délassement et de loisirs, tout en développant une activité économique locale dans le respect du développement durable. Ce projet concerne 22 communes voisines ou plus lointaines. Le Chalet-à-Gobet pourrait devenir l'une des « portes d'entrée » de ce futur parc. Derrière l'auberge, les volumes des bâtiments existants et à reconstruire sont suffisants pour héberger les activités prévues.

Une fois reconstruit, le bâtiment incendié pourra être réaffecté. Par exemple, des locaux d'accueil, d'informations générales, ciblées et touristiques seront à disposition des visiteurs avec quelques commerces de produits locaux du terroir, d'artisanat, etc. Des dortoirs, des locaux avec vestiaires pour marcheurs, cyclistes ou cyclotouristes sont également envisagés pour faire du Chalet-à-Gobet un véritable centre régional dédié à la faune et à la flore.

Les locaux de la Société vaudoise d'astronomie, situés au chemin des Grandes-Roches, souffrent aujourd'hui de la pollution lumineuse de la ville. Depuis plusieurs années, un nouveau site est recherché, devant être facilement accessible mais à l'écart des habitations et des activités humaines. Cela a conduit les pouvoirs publics, d'entente avec la Société vaudoise d'astronomie, à s'intéresser au Chalet-à-Gobet. Un nouvel observatoire astronomique (aux volumétries proches de celles existantes) pourrait donc s'implanter dans le périmètre du plan partiel d'affectation (périmètre D) ; les études de faisabilité sont en cours.

En complément de l'observatoire, on peut envisager une synergie intéressante avec la construction d'un planétarium de 60 places environ dans la zone d'accueil. Le rural incendié pourrait être reconstruit dans une volumétrie similaire ou, pour un programme plus emblématique, remplacé par une architecture plus contemporaine. En première analyse, les locaux d'accueil et d'expositions d'un planétarium pourraient être

combinés avec ceux dédiés au parc du Jorat et créeraient ainsi une complémentarité passionnante entre les sciences de la terre et celles du ciel. Cette affectation d'intérêt public redonnerait un sens à la cour derrière l'auberge et lui conférerait un usage public renouvelé. Des discussions sont en cours avec les divers partenaires intéressés pour mettre au point un programme et envisager un financement.

Compte tenu des volumes laissés libres par la Fondation du Levant, il est envisageable de les aménager en auberge de jeunesse par exemple. La faisabilité d'une telle démarche reste encore à démontrer mais les avis des spécialistes de cette activité contactés sont assez favorables.

Une réserve de constructibilité a été planifiée dans un périmètre restreint pour valoriser le bâtiment de service au sud de l'auberge, afin d'anticiper le remplacement à terme de la baraque de chantier dont l'état sanitaire n'est pas satisfaisant. De même, le hangar à matériel situé le long de la route du Jorat devrait être déménagé dans de nouveaux locaux plus adéquats dans le secteur des terrains de sport, de l'autre côté de cette même route. Le plan maintient et complète les affectations actuellement autorisées sur cette zone.

Au cours des années à venir, ces projets devraient non seulement engendrer une reconversion des bâtiments, mais également des espaces extérieurs. Par ailleurs, bien que hors périmètre du plan, le Canton étudie depuis 2005 un projet de requalification de la route de Berne (RC 601a), sur le tronçon carrefour des Croisettes – Chalet-à-Gobet. Cette planification est une excellente occasion de repenser entièrement l'espace public du col du Chalet-à-Gobet, aujourd'hui caractérisé par une étendue surdimensionnée de bitume dévolue à la circulation. Globalement, le projet cantonal prévoit la réalisation de trois giratoires permettant une distribution latérale secondaire (un sur Epalinges, un pour l'Ecole Hôtelière, un au Chalet-à-Gobet) et une diminution de la vitesse, notamment en réduisant à une voie descendante cet axe routier extrêmement dangereux. Or une pétition contre ce projet a été déposée en septembre 2008 au Grand Conseil, qui a décidé fin janvier 2009 de la renvoyer au Conseil d'Etat. De toute évidence, un nouveau projet doit être étudié, qui intégrera les problématiques du Chalet-à-Gobet et de l'Ecole Hôtelière.

3. Caractéristiques du plan

Le périmètre du plan s'inscrit dans l'angle droit formé par la route de Berne au nord et la route du Jorat à l'est ; à l'ouest, il suit un cheminement dans le bois de Peccau et au sud s'arrête aux limites des campings de Praz Collet et de la Carillère. L'ensemble du périmètre du plan partiel d'affectation s'étend sur plus de 20 hectares dont près de la moitié en zone équestre et 10'750 m² en zone d'accueil autour de l'auberge, le tout en mains communales. La zone équestre occupe tout le centre du plan avec des installations liées à ce sport, à la garde d'équidés, ainsi qu'aux activités annexes telles qu'administration, restauration, logements de fonction, ateliers, dépôts, etc. Les bâtiments existants forment un ensemble de valeur architecturale reconnue, même s'ils ne sont pas répertoriés au recensement architectural. Ils peuvent être transformés et agrandis, au maximum d'un quart des surfaces existantes, en harmonie avec la volumétrie originale. En cas de destruction accidentelle, tout bâtiment peut être reconstruit dans le même gabarit. Actuellement, les écuries comportent 54 places pour chevaux (boxes) ; 22 boxes existaient dans le bâtiment communal incendié. Le but premier du plan est de permettre le développement du centre qui pourra se faire au sud-ouest des bâtiments existants dans le périmètre constructible C1 et surtout au centre de la piste de galop dans le périmètre C2. Les projets les plus avancés concernent le périmètre C2, avec une nouvelle écurie de 53 boxes et un nouveau manège. En prévision de ces extensions, le centre équestre a récupéré la charpente des anciennes écuries du Comptoir suisse à Beaulieu, démolies en 2008, pour les remonter au Chalet-à-Gobet. Cette opération de recyclage inédite correspond de façon exemplaire à la philosophie de l'Agenda 21 ; la Municipalité estime justifié de la soutenir par une aide qui est détaillée au chapitre 4 du présent préavis. La zone constructible D, en limite sud du plan, est réservée aux bâtiments et activités liées à un observatoire astronomique et ses annexes. Pour la zone équestre, le nombre de places de stationnement autorisé est calculé selon les normes de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) et représente 53 places pour le centre, 7 pour les logements et 3 pour l'observatoire.

La zone d'accueil couvre les bâtiments de l'auberge du Chalet-à-Gobet et leurs alentours qui sont pour la plupart à maintenir. Deux périmètres constructibles concernent en A, le rural incendié et en B, une annexe et un baraquement en bois. Le plan prescrit en A des surfaces brutes de plancher maximales et une hauteur au faite des toitures qui respecteront les inclinaisons, les avant-toits et les matériaux des toitures voisines. L'affectation de la zone d'accueil est large puisqu'elle est destinée aux loisirs, au tourisme, à la restauration, à l'administration, à l'hébergement, ainsi qu'aux activités rurales, sociales et culturelles (article 6 du règlement). Cette polyvalence répond à l'autre objet du plan, la création d'un centre d'accueil et d'information au public qui sera l'une des portes d'entrée du parc naturel périurbain du Jorat. Dans ce même but, les aménagements extérieurs de la zone d'accueil doivent être coordonnés avec ceux de la route de Berne, afin d'améliorer la sécurité, l'accueil et l'orientation des visiteurs. Un souci particulier doit être apporté au choix des revêtements, à l'intégration architecturale des éléments de service, au renforcement de l'arborisation, à l'éclairage, au mobilier, etc. (article 8) afin de donner une image moins « routière » de cette zone. L'application des normes professionnelles pour le calcul des places de parc prévoit 38 places pour le restaurant et 13 pour les chambres d'hôtel. Le chiffre final pour le reste des constructions dépendra des nouvelles affectations à venir. On pense en particulier au projet d'un planétarium pour lequel le règlement (article 7.3) prévoit une volumétrie et son expression architecturale pouvant amener à des débordements partiels de gabarit et une toiture aux formes libres en rapport avec son usage.

La zone de sports, de loisirs et d'hébergement reprend les dispositions du plan d'extension des zones périphériques et foraines de 1980, avec en plus la possibilité d'ériger des constructions d'utilité publique. Le règlement limite la surface constructible à 800 m² et le nombre de niveaux à deux. Seuls sont envisagés des locaux pour le dépôt des machines d'entretien, ateliers, vestiaires, etc. pour le service des parcs et promenades et celui des routes et de la mobilité. Ce volume doit logiquement prendre place le long du cordon boisé, en prolongement du bâtiment des vestiaires actuels, à une distance raisonnable de celui-ci, fixée par le règlement.

L'aire forestière se réfère aux règles fédérales et cantonales en vigueur. Pour les autres plantations, deux aspects complémentaires sont inscrits dans le règlement du plan qui veut que le décompte des arbres exigibles selon le Plan général d'affectation se fasse en référence à la zone et non à la parcelle et que les arbres plantés soient choisis parmi les espèces de feuillus et résineux indigènes adaptés à la station (article 20).

Rappelons que le degré III, attribué à l'ensemble du plan selon l'Ordonnance contre le bruit, pourrait surprendre certains dans un cadre aussi naturel, mais il faut rappeler que ce degré correspond aux affectations autorisées et non au niveau effectif de bruit existant sur le site.

4. Agenda 21 – Développement durable

Les diverses affectations projetées permettent au fil du temps une valorisation des bâtis existants dont certaines volumétries généreuses en plan et en coupe sont suffisantes. Les synergies avec l'auberge (restauration et hébergement) sont une excellente réponse en terme de développement durable, de lutte contre l'éparpillement des constructions et d'utilisation rationnelle des installations existantes.

L'initiative prise par le centre équestre de récupérer la charpente des anciennes écuries du Comptoir suisse pour une réutilisation dans la zone C du plan participe elle aussi à la démarche du développement durable. La Municipalité estime donc justifié de participer à cette action par une contribution financière sous la forme d'une subvention à prélever sur le fonds du développement durable. En effet, les anciennes écuries de Beaulieu sont gravées dans les mémoires des Vaudois et probablement aussi dans celles de très nombreux compatriotes. Il y a donc un intérêt patrimonial certain à reconstruire ces écuries presque à l'identique et sur le territoire de leur commune d'origine. Enfin, la réutilisation de la charpente, dont la qualité a été contrôlée par un professionnel, est un exemple démonstratif de la longévité du bois comme matériau de construction.

A ce titre, nous rappelons que le hangar de la ferme du chalet de la Ville au Mont-sur-Lausanne a été réalisé en 1996 avec des éléments de charpente lamellés collés, récupérés d'un ancien hangar de l'usine à gaz de Malley. Une telle deuxième vie d'un matériau permet de réduire considérablement les besoins en énergie « grise » pour le fabriquer.

Pour encourager cette démarche, la Municipalité propose d'allouer au Centre équestre lausannois SA une subvention exceptionnelle de 500'000 francs.

5. Financement des nouvelles écuries

Le Centre équestre lausannois SA dispose actuellement d'un devis pour la construction des nouvelles écuries s'élevant à 3 millions de francs. L'augmentation de capacité du manège permettra d'amortir cet investissement raisonnablement au vu du plan de financement élaboré par le Centre équestre lausannois SA. Toutefois, les fonds propres de cette société (1 million de francs) n'étant pas suffisants, elle devra avoir recours à un prêt hypothécaire. Compte tenu du fait que les installations doivent revenir à la Ville en cas d'échéance anticipée ou normale du droit distinct et permanent et que les conditions d'emprunt pour le Centre équestre lausannois SA seront meilleures en cas de caution par la Ville, la Municipalité propose au Conseil communal de constituer la Commune de Lausanne caution simple pour le ou les emprunts d'un montant maximum de 1'500'000 francs à contracter par le Centre équestre lausannois SA pour une durée de trente ans.

Nous rappelons que, selon l'article 495 CO, le créancier ne peut exiger le paiement de la caution simple que si, après qu'elle s'est engagée, le débiteur fait défaut (faillite, sursis concordataire, acte de défaut de biens, transfert du domicile à l'étranger).

Il convient également de relever que le montant du cautionnement diminue avec l'amortissement de l'emprunt.

6. Règlement

Chapitre I – Dispositions générales

1. But

Le plan a pour but de permettre le développement du centre équestre existant, la création d'un centre d'accueil et d'information au public, ainsi que l'implantation d'un observatoire astronomique.

2. Champ d'application

Dans le périmètre du présent plan, les dispositions du plan d'extension N° 599, du 28 novembre 1980, concernant les régions périphériques et foraines sont annulées, sauf sur la parcelle N° 15755. A titre supplétif, les dispositions du plan général d'affectation (PGA), approuvé le 26 juin 2006, sont applicables.

Chapitre II – Zone équestre

3. Affectation

- ¹ Cette zone est principalement destinée aux installations liées au sport équestre, à la garde d'équidés, ainsi qu'à leurs activités annexes : administration, restauration, logements de fonction (maximum 1'000 m² SBP), ateliers, dépôts, salles de réunions, etc.
- ² Le périmètre D est réservé aux activités liées à un observatoire astronomique et à ses annexes, limitées à un niveau.

4. Constructibilité

- ¹ Les bâtiments nouveaux ne peuvent être érigés que dans les périmètres d'évolutions figurant sur le plan. Ceux-ci indiquent les cotes d'altitudes maximales mesurées aux faîtes et les surfaces maximales au sol. Les distances entre bâtiments et leurs dimensions en plan ne sont pas limitées.
- ² Des aménagements et constructions légères sont autorisés en dehors des périmètres d'évolution : aires de sortie et de stationnement, couvert, longe automatique, tribune, piste de galop, paddock, obstacle fixe, butte, etc.

5. Stationnement

Le nombre de places de stationnement est calculé selon les normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS). Dans le périmètre d'évolution D, au maximum 3 places de stationnement pour l'exploitation sont admises.

Chapitre III – Zone d'accueil

6. Affectation

- ¹ La zone d'accueil est destinée aux loisirs, au tourisme, à la restauration, à l'hébergement, aux activités rurales, sociales et culturelles. Sont admis également les commerces en rapport avec les activités autorisées.
- ² Les affectations existantes au moment de l'adoption du plan peuvent être maintenues et développées.

7. Constructibilité

- ¹ Les constructions nouvelles sont érigées dans les périmètres d'évolution A et B, et doivent respecter l'ordre contigu dans le périmètre A. Les surfaces brutes de plancher au sol figurent sur le plan.
- ² Le gabarit maximal est défini par la cote d'altitude mesurée au faîte, le périmètre d'évolution et des toitures à pans respectant les inclinaisons, les avant-toits et les matériaux des toitures voisines.
- ³ Un bâtiment nécessitant une expression architecturale liée à son affectation, tel un planétarium, peut déborder partiellement du gabarit défini ci-dessus. La forme de sa toiture est libre.
- ⁴ En dehors des périmètres d'évolution, des constructions en sous-sol ne modifiant pas sensiblement la topographie, ainsi que des constructions légères et éléments de service sont autorisés : abris, dépôt de conteneurs, armoire technique, élément d'information, passerelle, muret, etc.

8. Aménagements extérieurs

- ¹ Les aménagements extérieurs compris dans cette zone doivent être coordonnés avec les aménagements de la route de Berne (RC 601) afin d'améliorer l'accueil et l'orientation des visiteurs.
- ² Un soin particulier doit être apporté aux choix des revêtements, à l'intégration architecturale des éléments de service, au renforcement de l'arborisation, à l'éclairage, au mobilier, etc.

9. Stationnement

- ¹ Le nombre de places de stationnement autorisé pour véhicules motorisés et deux-roues est calculé selon les normes édictées par l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (normes VSS).
- ² La Municipalité peut toutefois limiter ce nombre afin de garantir des aménagements de qualité.

Chapitre IV – Zone de sports, de loisirs et d'hébergement

10. Affectation

Les dispositions de la zone de sports, de loisirs et d'hébergement du plan d'extension N° 599, du 28 novembre 1980, concernant les régions périphériques et foraines (chapitre VIII) sont applicables. Au surplus, ce secteur permet d'ériger des constructions d'utilité publique (hangar, dépôt, etc.).

11. Constructibilité

La surface bâtie ne peut excéder 800 m² au sol. Le nombre de niveaux est limité à deux. La distance entre un bâtiment et la limite de zone est de 6 mètres au minimum.

Chapitre V – Zone de verdure

12. A l'exception des cheminements, la zone de verdure est inconstructible.

Chapitre VI – Aire forestière

13. L'aire forestière est régie et définie par les dispositions de la législation forestière fédérale et cantonale. Il est notamment interdit, sans autorisation préalable du service forestier, d'abattre des arbres, de faire des dépôts, d'ériger des clôtures et de bâtir en forêt et à moins de 10 mètres des lisières.
14. Le plan constitue le document formel de constatation de nature forestière et de limite des forêts aux termes de la législation forestière fédérale et cantonale, dans les zones à bâtir et dans la bande des 10 mètres confinant celles-ci.

Chapitre VII – Dispositions communes à toutes les zones

15. Bâtiment existant

Un bâtiment existant peut être entretenu et transformé dans son implantation. Des agrandissements sont admis à condition que ceux-ci n'impliquent pas une augmentation de plus d'un quart de la surface habitable existante au jour de l'approbation du présent plan et qu'ils s'harmonisent avec la volumétrie du bâtiment et des constructions avoisinantes. En cas de destruction accidentelle, tout bâtiment peut être reconstruit dans le même gabarit.

16. Bâtiment à maintenir

Tout bâtiment à maintenir peut être transformé, mais pas démoli. L'article 15 ci-dessus est applicable. Son affectation doit être compatible avec son caractère. Au surplus, l'article 73 PGA est applicable.

17. Architecture, intégration, dépassement

- ¹ La Municipalité se réserve le droit de refuser tout projet inadapté au lieu, notamment lorsque son esthétique est jugée insatisfaisante.
- ² En cas de réalisation par étapes, elle peut exiger un plan d'ensemble indiquant les implantations et les volumétries des projets ultérieurs.
- ³ Le volume des superstructures techniques (cages d'escalier et d'ascenseur, ventilation, cheminée, antenne, etc.) doit, dans la mesure du possible, être réduit et limité au strict nécessaire. La surface des panneaux solaires n'est pas limitée.
- ⁴ La Municipalité peut autoriser localement un dépassement de la cote maximale prescrite pour un effet architectural (fronton, protection solaire, structure apparente ajourée, etc.) ou pour des raisons techniques (superstructures selon l'alinéa ci-dessus, isolation, énergies renouvelables, etc.).

18. Eaux

Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux claires et usées fixées par la Municipalité.

19. Bruit

- ¹ Le degré de sensibilité au bruit (DS) est fixé à III sur l'ensemble du PPA, selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986.
- ² La conception architecturale doit intégrer la contrainte des nuisances dues au bruit de circulation de la route de Berne et assurer une bonne protection des locaux sensibles au bruit selon les exigences et les recommandations de l'OPB.

20. Espaces verts, plantations et protection des arbres

- ¹ Les chapitres 3.5 et 3.6 du PGA sont applicables, complétés par les alinéas 2 à 6 ci-dessous.
- ² Les cordons boisés existants ne sont pas soumis au régime forestier.
- ³ Le décompte du nombre minimum d'arbres exigible (un arbre par fraction de 500 m²) est applicable selon la surface cadastrale de la zone et non pas selon la surface cadastrale de la parcelle. Les arbres existants dans les cordons boisés comptent dans le ratio des arbres exigibles.
- ⁴ L'aménagement de places de jeux pour enfants n'est pas requis (article 52 PGA) pour les logements.
- ⁵ Les places de stationnement à ciel ouvert doivent être agrémentées de plantations (arbres, buissons) de manière à éviter la création de grandes surfaces arides.
- ⁶ Dans tout le périmètre du plan, les arbres, arbustes et buissons plantés doivent être choisis parmi les espèces de feuillus et résineux indigènes adaptés à la station.

21. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune de Lausanne, complétant celles du présent plan.

7. Procédure

Préalablement examiné par le Département de l'économie (DEC), conformément aux dispositions de l'article 56 de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), ce plan a été soumis à l'enquête publique du 26 janvier au 24 février 2009. Il n'a suscité ni observation ni opposition.

8. Modification du droit distinct et permanent de superficie octroyé au Centre équestre lausannois SA

8.1 Rappel

Lors de sa séance du 12 décembre 1989, le Conseil communal a octroyé au Centre équestre lausannois SA un droit distinct et permanent de superficie, d'une surface de 76'971 m², grevant la parcelle N° 15281 sise à la route de Berne/route du Jorat 196/route de Marin/Chalet-à-Gobet/Bois-de-Peccau/Côte aux Sapelles. Ce droit, qui échoit le 19 juillet 2050, remplaçait et étendait la surface de celui accordé le 21 novembre 1961 à la société susmentionnée.

La nécessité de construire un nouveau manège et la reconstruction des écuries ont incité le Centre équestre lausannois SA à solliciter de la Commune une nouvelle extension de l'assiette du droit de superficie, de 14'822 m² environ. Compte tenu de ces modifications et afin d'harmoniser le texte de l'acte constitutif avec ceux des droits actuels, il a été décidé de refondre complètement ce document. De plus, l'acte prévoit l'introduction d'une redevance.

8.2 Conditions essentielles du droit de superficie

Ces conditions sont les suivantes :

Durée :	soixante ans.
Retour anticipé : - pour cause d'intérêt public :	indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public ;
- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :	l'indemnité, fondée sur la valeur des constructions actuelles et de celles autorisées et reconnues par le superficiaire sera réduite de : - 30 % à titre de pénalité ; - d'une moins-value de vétusté de 1 ¼ % par an.
Retour à l'échéance du droit :	l'indemnité est établie à dire d'experts désignés d'un commun accord. Si le superficiaire renonce à la prolongation du droit, l'indemnité est réduite de 50 %.

8.2.1 Redevance

L'article 11 de l'acte constitutif du 19 juillet 1990 prévoit le versement d'une redevance estimée sur la base de la valeur vénale du terrain ; le chiffre n'est pas précisé. Le dernier alinéa de cet article dispose de ce qui suit :

« Toutefois, tant que les tarifs de l'école d'équitation et de l'usage du manège applicables au public et aux jeunes restent raisonnables et fixés d'un commun accord, le Centre équestre lausannois SA sera exonéré de la redevance annuelle. Chaque modification de tarif sera préalablement soumise au superficiaire. Aucun concessionnaire, même domicilié à Lausanne, ne pourra se prévaloir de cette exonération. ».

Cette disposition constituait un amendement proposé par la Commission chargée d'examiner le préavis. La non perception de la redevance fait l'objet d'une imputation interne en charge au service des sports et en revenu au service du logement et des gérances, pour un montant de 51'000 francs, ce qui correspond à une redevance de 0.66 franc par mètre carré et à un prix de terrain de 13.25 francs le mètre carré.

Par ailleurs, la fixation des tarifs en commun est un exercice délicat qui n'a pas été effectué depuis des années. De plus, un tarif raisonnable implique une comparaison avec d'autres manèges ; cette comparaison ne montre pas des tarifs particulièrement avantageux au Centre équestre lausannois SA.

C'est pourquoi, la Municipalité a estimé qu'une redevance doit être exigée du superficiaire ; ce dernier décidera librement ses tarifs, comme il l'a d'ailleurs fait jusqu'à aujourd'hui, mais il devra s'engager à entreprendre certaines actions en faveur des Lausannois (passeport vacances, par exemple).

Ainsi, le montant de la redevance a été fixé à 10'000 francs par année. La différence entre la redevance théorique et celle réellement encaissée fera l'objet d'une imputation interne de subvention.

8.3 Droit distinct et permanent de superficie - Acte modificatif

Nous reproduisons ci-après le texte du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent :

ACTE MODIFICATIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE À LAUSANNE

comparaissent

d'une part :

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par Madame Silvia Zamora, Conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le....., signée et ci-annexée,

et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiant »,

d'autre part :

CENTRE ÉQUESTRE LAUSANNOIS SA, société anonyme ayant son siège à Lausanne, ici représentée par qui l'engagent par leur signature collective ... ;

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle ci-après désignée au Registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	132 Lausanne
Numéro d'immeuble :	15281
Adresse(s) :	Route de Berne 300/301/302/304 Route du Jorat 196 Route de Marin Chalet-à-Gobet Bois de Peccau Côte aux Sapelles
Autre(s) plan(s) :	128, 132, 133
N° plan :	127
Surface :	716'493 m ² , numérique
Genre(s) de nature :	Pré-champ, 189'708 m ² Forêt, 518'687 m ² Divers Cimetière, 1'897 m ²
Bâtiment(s) :	Habitation et rural, N° ECA 9592, 1'587 m ² Habitation avec affectation mixte, N° ECA 9597, 368 m ² Bâtiment, N° ECA 9600, 44 m ² Bâtiment, N° ECA 10086, 333 m ² Bâtiment scolaire, N° ECA 13380, 552 m ² Bâtiment agricole, N° ECA 13619, 207 m ² Bâtiment Ecurie, N° ECA 14136, 129 m ² Bâtiment Manège, N° ECA 14150, 2'032 m ² Bâtiment Ecurie et habitation, N° ECA 14151, 659 m ² Habitation, N° ECA 14152, 219 m ² Bâtiment commercial (CFA 100025), N° ECA 14983, 12 m ² Bâtiment, N° ECA 15618, 36 m ² Bâtiment, N° ECA 17496, 5 m ² Bâtiment B153, 18 m ²

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Article 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

18.12.1968	349013	Précarité de construction, ID.2004/002785
10.06.1986	451414	Précarité de construction, ID.2004/002786

Servitudes

26.11.1892	321985	C Canalisation(s), Source, ID.2006/000940 En faveur de: Lausanne/15274
26.11.1892	321985	C Canalisation(s), Réservoir, ID.2006/000941 En faveur de: Lausanne/15274
26.11.1892	321985	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000942 En faveur de: Lausanne/15274

28.01.1893	321987	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000952 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
28.01.1893	321988	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000951 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
16.03.1893	321991	C Passage, à char, ID.2006/000947 En faveur de: Lausanne/15343
23.10.1956	322061	D Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000944 A la charge de Lausanne/15276 A la charge de Lausanne/15660 A la charge de Lausanne/15734 A la charge de Lausanne/15739
23.10.1956	322091	C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2006/000950 En faveur de: Lausanne/15351 En faveur de: Lausanne/15352 En faveur de: Lausanne/15353 En faveur de: Lausanne/20048 En faveur de: Lausanne/20049 En faveur de: Lausanne/20373 En faveur de: Lausanne/20374
23.10.1956	322091	D Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2006/000950 A la charge de Lausanne/15353
09.09.1982	418275	C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2006/000954 En faveur de: Lausanne/15351
19.07.1990	493043	C DDP Superficie au 19.07.2050, ID.2004/002781 En faveur de: Lausanne/15429
27.09.1991	500676	C Passage, à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2006/000957 En faveur de: Lausanne/15272
27.09.1991	500676	D Passage, à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2006/000957 A la charge de Lausanne/15272
27.09.1991	500677	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000958 En faveur de: Lausanne/15272
27.09.1991	500678	D Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000959 A la charge de Lausanne/15734

Charges foncières

Aucune.

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

1.3. Centre équestre lausannois SA est au bénéfice d'un droit distinct et permanent de superficie grevant la parcelle N° 15281 ci-dessus, soit :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	132 Lausanne	
Numéro d'immeuble :	15429	
DDP :	19.07.1990 493043	DDDP Superficie au 19.07.2050, ID.2004/002781 A la charge de Lausanne/15281
Adresse(s) :	Route de Berne 304 Chalet-à-Gobet	

Autre(s) plan(s) :

N° plan : 127

Surface : 76'971 m², numérique

Part de surface grevée :

Mutation :

Genre(s) de nature : Pré-champ, 73'932 m²

Bâtiment(s) : Bâtiment Ecurie, N° ECA 14136, 129 m²

Bâtiment Manège, N° ECA 14150, 2'032 m²

Bâtiment Ecurie et habitation, N° ECA 14151, 659 m²

Habitation, N° ECA 14152, 219 m²

Feuillet de dépendance :

Mention mens. officielle :

Propriété

Propriété individuelle

Société anonyme Centre équestre lausannois, Lausanne

19.07.1990 493043, Immatriculation de DDP

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Art. 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

Aucune

Servitudes

Aucune

N.B. : aucune des servitudes grevant ou favorisant la parcelle de base N° 15281 ne concerne le DDP 15'429.

Charges foncières

Aucune.

1.4. Centre équestre lausannois SA a l'intention de construire un manège et des écuries. A cet effet, cette société sollicite de la Commune de Lausanne l'extension de la surface grevée du droit de superficie et une prolongation de la durée dudit droit.

Au vu de cette demande et afin de mettre en conformité les dispositions de l'acte constitutif avec celles figurant dans les autres contrats passés par le superficiel, parties conviennent de ce qui suit :

II. DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Modification du droit distinct et permanent de superficie constitué le 19 juillet 1990 (parcelle N° 15429)

Les conditions du droit distinct et permanent de superficie inscrit sous numéro 493043 (ID. 2004/002781) du Registre foncier, du 19 juillet 1990, à parcelle N° 15281 de Lausanne, immatriculé au Registre foncier sous parcelle N° 15429 de Lausanne, sont annulées et remplacées par les conditions ci-après :

Article 1 - Droit distinct et permanent de superficie

La servitude N° 493 043 (ID. 2004/002781) est immatriculée au Registre foncier sous parcelle N° 15429 de Lausanne, à titre de droit distinct et permanent ; elle grève 76'971 mètres carrés de la parcelle N° 15281.

La surface grevée de la parcelle N° 15281 est portée à environ 91'793 m² selon le plan spécial et le tableau de mutation dressés le ... par M. Yves Deillon, ingénieur-géomètre à Lausanne.

S'agissant du plan spécial, les comparants déclarent en avoir pris connaissance et l'avoir approuvé par leur signature.

Article 2 - Durée

La durée du droit de superficie est de soixante ans dès la date d'inscription du présent acte au Registre foncier.

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

Article 3 - Constructions autorisées

Le superficiaire s'engage, d'une part, à maintenir et à entretenir les constructions et les aménagements déjà réalisés sur la surface grevée du droit de superficie et, d'autre part, à construire un manège et des écuries conformément au permis de construire N° ... délivré le ...

Tous projets de constructions futures, de rénovation, de transformation ou d'amélioration des bâtiments et des aménagements extérieurs seront à chaque fois adressés au superficiant, pour accord, indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires auxquels ils sont soumis et de la procédure d'autorisation de construire.

Indépendamment de l'application des dispositions légales et réglementaires, le superficiaire s'engage à respecter les critères préconisés par la Commune de Lausanne, dans le cadre de sa politique de développement durable, 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 du manège et des écuries 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 précité ou seraient interrompus de manière durable en raison de la seule négligence du superficiaire, le superficiant pourrait 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.

Le superficiant peut 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.

Article 4 - Valeur des bâtiments, coût de construction et impenses d'amélioration

La valeur des bâtiments actuellement construits est arrêtée à trois millions huit cent mille francs (fr. 3'800'000.--) à la date de la signature du présent acte.

Il est précisé que ce montant inclut le coût des bâtiments et de leurs parties intégrantes, à l'exclusion de tous biens ou installations mobiliers.

Pour les constructions prévues et en cas de travaux ultérieurs autorisés par le superficiant, notamment de constructions, de transformations ou d'impenses d'amélioration, le superficiaire fera connaître au superficiant, avec pièces justificatives à l'appui, dans un délai d'un an dès leur achèvement, le coût desdits travaux, ceci en vue de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire. Il est précisé que les travaux liés à l'entretien courant ne sont pas concernés par cette disposition.

Sont considérées comme parties intégrantes, au sens de l'article six cent quarante-deux 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 éventuels 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 la valeur des bâtiments, ni dans les impenses d'amélioration.

Article 5 - Obligations du superficiaire

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

- a) accepter, moyennant redevance, que les cavaliers dont les chevaux ne sont pas stationnés au Centre équestre lausannois SA utilisent la piste d'équitation dans la mesure où celle-ci est libre ;
- b) ne pas changer l'affectation des bâtiments objet du droit de superficie sans l'accord exprès du superficiant et sous réserve de l'aboutissement de la procédure légale d'autorisation ;
- c) entretenir régulièrement et convenablement les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- d) respecter les critères de développement durable mentionnés à l'article trois ;
- e) en cas de travaux, ne pas interrompre durablement l'exploitation des constructions objet du présent droit de superficie, cas de force majeure réservés ;
- f) payer ponctuellement la redevance stipulée à l'article huit ci-dessous ;
- g) maintenir son siège juridique sur le territoire de la Commune de Lausanne ;
- h) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile ;
- i) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- j) 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 ;
- k) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, conformément à l'article treize ci-après, toute cession 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 fusion ainsi que toute location ou sous-location du droit de superficie ;
- l) ne pas constituer sur son propre droit de superficie un droit de superficie à titre secondaire, sous peine de nullité ;
- m) 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.

Article 6 - Retour anticipé de la construction pour cause d'intérêt public

Si les 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 7 - Retour anticipé de la construction 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 de la présente convention, notamment de celles stipulées sous chiffre cinq, le superficiant pourra, après vains avertissements et mise 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 le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise des constructions et de leurs parties intégrantes. Cette indemnité ne sera cependant pas supérieure à la valeur des bâtiments mentionnée au chiffre quatre, au coût des nouvelles constructions et aux impenses d'amélioration reconnues par le superficiant au sens de l'article précité, à l'exclusion de tout objet et aménagement de nature mobilière ; elle sera diminuée :

- de 30 % à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de 1 ¾ % par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté est 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 de la construction 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 treize ci-dessous.

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 sera soumis au Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit ci-après.

Article 8 - Redevance

Le superficiaire s'engage à mettre sur pied, à la demande du superficiant, des prestations particulières, telles que passeport vacances, camps à prix modérés, etc., dont le coût facturé sera préférentiel pour les Lausannois.

Compte tenu de la valeur vénale du terrain et des prestations mentionnées ci-dessus, le superficiant fixe à dix mille francs (fr. 10'000.--) par année la redevance due par le superficiaire.

Cette redevance sera due annuellement, par avance, au trente juin, la première fois prorata temporis dès la date d'inscription de l'acte au Registre foncier.

Un intérêt de retard de cinq pour cent (5 %) l'an sera dû par le superficiaire dès l'échéance.

Le superficiaire consent d'ores et déjà à l'inscription d'une hypothèque légale en faveur du superficiant égale à trois redevances annuelles, soit trente mille francs (fr. 30'000.--).

La redevance sera indexée tous les cinq ans sur la base de l'indice suisse des prix à la consommation ou de tout autre indice appelé à lui succéder, le départ de la première période étant fixé au début du mois suivant l'inscription au Registre foncier.

Article 9 - Entrée en possession

L'entrée en possession de la surface complémentaire de 14'822 mètres carrés environ a lieu ce jour, étant entendu que l'entrée en possession de la surface de 76'971 mètres carrés a eu lieu selon les dispositions de l'acte inscrit le 19 juillet 1990.

La parcelle objet du droit de superficie a été et est mise à disposition dans son état au moment de la signature de l'acte susmentionné et du présent acte, bien connu du superficiaire.

Il est rappelé qu'en dérogation à l'article cent nonante-sept (197) du Code des obligations, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement ; il n'assume aucune responsabilité quant aux événements pouvant survenir du fait de la présence des bâtiments et de l'exploitation de la parcelle par le superficiaire.

Il est rappelé que le terrain ainsi que le droit de superficie demeurent soumis aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé. Par conséquent, le terrain, ainsi que le droit de superficie, restent grevés ou favorisés des servitudes actives ou passives inscrites au Registre foncier dont le superficiant et le superficiaire ont connaissance.

Article 10 - Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations de droit privé, ainsi que toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui de la construction objet du présent droit de superficie, de ses parties intégrantes et de ses accessoires. Il répond à l'égard des tiers de tout excès en matière de droit de voisinage au sens de l'article six cent huitante-quatre (684) du Code civil suisse.

Le superficiaire prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par les constructions envisagées ; il ne peut pas invoquer la responsabilité du superficiant.

Article 11 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation des bâtiments et aux rapports de bon voisinage, notamment à l'égard de la Société vaudoise d'astronomie, future titulaire du droit de superficie à constituer au sud de la parcelle N° 15429. Une convention a été passée entre les deux superficiaires et le superficiant pour régler les problèmes liés aux exploitations respectives.

Article 12 - Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la convention constitutive du droit de superficie ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiant deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

En contrepartie, le superficiant versera au superficiaire une indemnité calculée comme il suit :

- si c'est le superficiant qui refuse la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité sera fixée à dire d'expert désigné d'un commun accord, elle tiendra compte de la vétusté et de l'obsolescence des bâtiments. A défaut d'entente, la valeur des constructions sera déterminée dans le cadre d'une procédure de preuve à futur ;
- si c'est le superficiaire qui ne sollicite pas la prolongation ou le renouvellement du droit, l'indemnité, calculée comme ci-dessus, sera réduite de cinquante pour cent (50 %).

Il est précisé que l'indemnité ne portera que sur la valeur intrinsèque des constructions et de leurs parties intégrantes, amortissement de vétusté et obsolescence déduits, à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, conformément à l'article quatre (4). La définition de la valeur intrinsèque est la suivante : valeur à neuf, au jour de l'échéance du droit de superficie, basée sur le coût de la construction et des parties intégrantes des bâtiments dont sont déduites la vétusté et l'obsolescence, à l'exclusion de tout élément de nature mobilière.

Article 13 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible ; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficielle à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficielle ne soit modifiée.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location, ou de tout transfert économique projeté par le superficiel ; il pourra 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 le superficiel un intérêt équivalent à celui que représente le superficiel ;
- 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 le superficiel n'autorise pas la cession ou le transfert économique, le superficiel pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article dix-huit (18) 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 au superficiel avant que les contractants le signent.

Article 14 - Droit de contrôle

Le superficiel se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

Article 15 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiel et le superficiel seront réglés par voie de conventions.

Article 16 - Publicité

Le superficiel ne peut placer aucune enseigne, écriteau ou tout autre procédé de réclame sans l'autorisation préalable écrite du superficiel.

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

Article 17 - Contributions diverses

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

Article 18 - 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 30 juin 1970.

Le for est à Lausanne.

Article 19 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées aux articles deux (2), six (6), sept (7) et douze (12) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 20 - 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 être applicables qu'avec l'accord des deux parties.

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

Article 21 - Frais

Les frais du présent acte, des opérations préliminaires et accessoires, les émoluments du Registre foncier, le droit de mutation, 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 les constructions existantes ou futures sont à la charge de la superficière, sans préjudice de la solidarité entre les parties prévue par les lois en la matière.

Article 22 - Autres dispositions

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

Réquisitions pour le Registre foncier

1. Modification des conditions du droit distinct et permanent de superficie N° 15'429.
2. Annotation : articles deux (durée), six (retour pour cause d'intérêt public), sept (retour anticipé) et douze (retour du droit à l'échéance).

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à LAUSANNE, le

9. Promesse de droit distinct et permanent en faveur de la Société vaudoise d'astronomie

9.1 Préambule

La Société vaudoise d'astronomie a vu le jour le 31 janvier 1942 à l'initiative d'amis de l'astronomie, gravitant autour de la chaire d'astronomie de l'Université de Lausanne. C'était l'année qui a vu se terminer la construction de l'Observatoire universitaire des Grandes-Roches à la Pontaise. Ce dernier n'avait pas encore d'instruments et les pionniers d'alors ont proposé de construire, à côté de l'observatoire universitaire, un petit pavillon pour y installer leur télescope Cassegrain de 210 mm d'ouverture. Le but des initiateurs était de réunir toutes les personnes s'occupant d'astronomie ou qui s'intéressent au développement de cette science, la plus ancienne de toutes. Mais leur profonde motivation était de diffuser la connaissance de l'astronomie auprès du grand public et de lui donner l'amour de l'observation par la pratique d'instruments de qualité.

Cette attention constante portée à la vulgarisation de l'astronomie, chère à Flammarion, ne s'est jamais relâchée au cours des bientôt soixante années d'activité. L'association, d'une quarantaine de membres à sa fondation et de plus de cent cinquante aujourd'hui, n'a pas cessé de développer ses possibilités d'observation du ciel, en suivant au plus près le développement technologique. Lorsqu'en 1968, l'Université déménage son observatoire à Versoix, la Société vaudoise d'astronomie s'empresse d'accepter l'offre de celle-ci d'occuper les lieux en installant un nouvel instrument dans la coupole qui venait d'être abandonnée. Au cours des années, plusieurs générations d'instruments, de plus en plus performants, se sont succédées sous les trois coupoles de l'observatoire. Ils permettent aux astronomes amateurs membres de la société de satisfaire leur soif d'observation du ciel, de s'adonner à l'astrophotographie individuellement ou en groupes. Mais surtout, ils sont mis à disposition du public chaque vendredi soir de ciel serein. L'astronome amateur a de tout temps aimé faire partager sa passion avec les autres. C'est pourquoi de nombreux membres offrent bénévolement leur temps le vendredi soir pour initier les visiteurs aux secrets du ciel nocturne.

Actuellement, l'astronomie est de plus en plus populaire. L'aventure spatiale avec ses télescopes et ses sondes satellisés, l'internet permettent à tout un chacun d'acquérir des informations et des images extraordinaires qui excitent l'imagination. Mais souvent il existe un déficit de notions de base empêchant la compréhension, cachant la vue d'ensemble. C'est justement le rôle d'une association telle que la Société vaudoise d'astronomie d'améliorer, par des expositions, des ateliers ou des démonstrations, le niveau des connaissances. C'est le but visé par la proposition de créer un « pôle d'astronomie populaire » au Jorat, en adjoignant un planétarium, avec salles d'animations et d'expositions, à l'observatoire astronomique, lors du déménagement prévu de celui des Grandes-Roches.

La Société vaudoise d'astronomie quittant le site des Grandes-Roches, il est prévu de lui accorder un droit distinct et permanent de superficie qui grèverait la parcelle N° 15821, au nord du droit de superficie du Centre équestre lausannois, sur une surface de 9'147 m² environ (parcelle N° 20464).

9.2 Conditions essentielles du droit de superficie

Ces conditions sont les suivantes :

Durée :	soixante ans.
Retour anticipé : - pour cause d'intérêt public :	indemnisation selon les règles de la loi vaudoise sur l'expropriation pour cause d'intérêt public.
- en cas de violation de ses obligations par le superficiaire :	l'indemnité, fondée sur la valeur des constructions actuelles et de celles autorisées et reconnues par le superficiant sera réduite de : - 30 % à titre de pénalité ; - d'une moins-value de vétusté de 1 ¼ % par an.
Retour à l'échéance du droit :	à l'échéance du droit, le ou les bâtiments construits sur le DDP feront retour à la Commune sans paiement d'aucune indemnité.
Redevance :	en raison de la nature de la société, sans but lucratif, et du caractère pédagogique et ouvert au public de ses activités, il ne sera pas perçu de redevance ; cette dernière pourrait être introduite notamment en cas de changement d'activité de la société ou de transfert du droit.

9.3 Droit distinct et permanent de superficie

Nous reproduisons ci-après le texte du projet d'acte constitutif de droit distinct et permanent :

PROMESSE D'ACTE CONSTITUTIF DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

PAR DEVANT, NOTAIRE À LAUSANNE

comparaissent

d'une part :

la COMMUNE DE LAUSANNE, ici représentée par Madame Silvia Zamora, Conseillère municipale, domiciliée à Lausanne, qui agit en vertu et sur la base des pièces suivantes :

- autorisation délivrée par le Conseil communal de Lausanne dans sa séance du Un extrait du procès-verbal de dite séance restera ci-annexé ;
- procuration délivrée par la Municipalité de Lausanne le, signée et ci-annexée,

et qui mentionne que M. le Préfet a été informé de cette opération conformément à l'article cent quarante-deux (142) de la loi sur les communes, du vingt-huit février 1956 ;

ci-après nommée « le superficiant »,

d'autre part :

la SOCIETE VAUDOISE D'ASTRONOMIE (SVA), ayant son siège à Lausanne, ici représentée par qui l'engagent par leur signature collective ...

ci-après nommée « le superficiaire ».

I. EXPOSE PREALABLE

Les comparants exposent ce qui suit :

1.1. Le superficiant est propriétaire de la parcelle ci-après désignée au Registre foncier :

Etat descriptif de l'immeuble

Commune :	132 Lausanne
Numéro d'immeuble :	15281
Adresse(s) :	Route de Berne 300/301/302/304 Route du Jorat 196 Route de Marin Chalet-à-Gobet Bois de Peccau Côte aux Sapelles
Autre(s) plan(s) :	128, 132, 133
N° plan:	127
Surface:	716'493 m ² , numérique
Mutation:	
Genre(s) de nature:	Pré-champ, 189'708m ² Forêt, 518'687 m ² Divers Cimetière, 1'897m ²

Bâtiment(s):	Habitation et rural, N° ECA 9592, 1'587 m ²
	Habitation avec affectation mixte, N° ECA 9597, 368 m ²
	Bâtiment, N° ECA 9600, 44 m ²
	Bâtiment, N° ECA 10086, 333 m ²
	Bâtiment scolaire, N° ECA 13380, 552 m ²
	Bâtiment agricole, N° ECA 13619, 207 m ²
	Bâtiment Ecurie, N° ECA 14136, 129 m ²
	Bâtiment Manège, N° ECA 14150, 2'032 m ²
	Bâtiment Ecurie et habitation, N° ECA 14151, 659 m ²
	Habitation, N° ECA 14152, 219 m ²
	Bâtiment commercial (CFA 100025), N° ECA 14983, 12 m ²
	Bâtiment, N° ECA 15618, 36 m ²
	Bâtiment, N° ECA 17496, 5 m ²
	Bâtiment B153, 18 m ²
Estimation fiscale:	Fr. 2'533'000.00, RG 96
Observation(s):	

Propriété

Propriété individuelle

Lausanne la Commune, Lausanne

Mentions (Affichage uniquement des mentions publiques. Article 106a de l'Ordonnance sur le registre foncier)

18.12.1968 349013	Précarité de construction, ID.2004/002785
10.06.1986 451414	Précarité de construction, ID.2004/002786

Servitudes

26.11.1892 321985	C Canalisation(s), Source, ID.2006/000940 En faveur de: Lausanne/15274
26.11.1892 321985	C Canalisation(s), Réservoir, ID.2006/000941 En faveur de: Lausanne/15274
26.11.1892 321985	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000942 En faveur de: Lausanne/15274
28.01.1893 321987	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000952 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
28.01.1893 321988	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000951 En faveur de: Lausanne la Commune, Lausanne
16.03.1893 321991	C Passage, à char, ID.2006/000947 En faveur de: Lausanne/15343
23.10.1956 322061	D Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000944 A la charge de Lausanne/15276 A la charge de Lausanne/15660 A la charge de Lausanne/15734 A la charge de Lausanne/15739
23.10.1956 322091	C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2006/000950 En faveur de: Lausanne/15351 En faveur de: Lausanne/15352 En faveur de: Lausanne/15353 En faveur de: Lausanne/20048 En faveur de: Lausanne/20049 En faveur de: Lausanne/20373 En faveur de: Lausanne/20374
23.10.1956 322091	D Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2006/000950 A la charge de Lausanne/15353

09.09.1982 418275	C Passage, à pied et pour tous véhicules, ID.2006/000954 En faveur de: Lausanne/15351
19.07.1990 493043	C DDP Superficie au 19.07.2050, ID.2004/002781 En faveur de: Lausanne/15429
27.09.1991 500676	C Passage, à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2006/000957 En faveur de: Lausanne/15272
27.09.1991 500676	D Passage, à pied, pour tous véhicules et canalisations, ID.2006/000957 A la charge de Lausanne/15272
27.09.1991 500677	C Canalisation(s), d'eau, ID.2006/000958 En faveur de: Lausanne/15272
27.09.1991 500678	D Canalisation(s), d'égouts, ID.2006/000959 A la charge de Lausanne/15734

N.B. : aucune des servitudes grevant ou favorisant la parcelle de base N° 15281 ne concerne le DDP 15'429.

Charges foncières

Aucune.

1.2. L'immeuble susdésigné demeure assujetti aux restrictions légales de la propriété foncière fondées sur le droit public ou privé et dont certaines ne sont pas mentionnées au Registre foncier. Il s'agit notamment de celles résultant de la loi et des règlements sur la police des constructions et l'aménagement du territoire, ainsi que des lois sur les routes, la protection des eaux et le Code rural et foncier.

1.3. La Société vaudoise d'astronomie a l'intention de construire, sur la parcelle N° 15281 ci-dessus désignée, un observatoire et ses annexes. Dans ce but, la société précitée sollicite de la Commune la mise à disposition d'une fraction de la parcelle N° 15281 sous la forme d'un droit distinct et permanent de superficie, immatriculé sous la parcelle N° 20464, dont la désignation sera la suivante :

(Descriptif de la parcelle N° 20464)

Cela exposé, les comparants conviennent de ce qui suit :

II. PROMESSE DE DROIT DISTINCT ET PERMANENT DE SUPERFICIE

Article 1 - Promesse de constitution de servitude de superficie

Le superficiant promet de constituer en faveur de la Société vaudoise d'astronomie, 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, alinéas a) à l) (779 a à l) du Code civil suisse.

Cette servitude grèvera une fraction de la parcelle N° 15281, de 9'147 m², de la Commune de Lausanne susdésignée, résultant du plan spécial et du tableau de mutation dressés le....., par l'ingénieur géomètre officiel, M. 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 des constructions mentionnées 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 requerront l'immatriculation, au Registre foncier de Lausanne, de la servitude précitée, à titre de droit distinct et permanent, sous N° 20464.

Article 3 - Durée

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

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

Article 4 - Construction(s) autorisée(s)

Le superficiaire s'engage à construire, sur le terrain grevé, un observatoire et ses annexes conformément au permis de construire qui lui sera délivré.

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, le superficiant pourrait 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. 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.

Le superficiant peut 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 du superficiant, indépendamment de la procédure légale d'autorisation de construire.

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

Article 5 - Coût des constructions et impenses d'amélioration

Afin de déterminer les indemnités pouvant être dues au superficiaire à l'article huit (8), ce dernier fera connaître au superficiant 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 éventuels 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 6 - Obligations du superficiaire

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

- a) ne pas changer l'affectation des bâtiments, sous réserve de l'accord exprès du superficiant, 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 les bâtiments précités, leurs parties intégrantes, les aménagements extérieurs et le terrain grevé du droit de superficie ;
- d) en cas de travaux, ne pas interrompre durablement l'exploitation des constructions objets du présent droit de superficie, cas de force majeure réservé ;
- e) 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 ;
- f) exécuter ponctuellement les obligations qu'il doit assurer en vertu du présent contrat ;
- g) 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 ;
- h) acquitter régulièrement et aux temps prescrits les intérêts et remboursements contractuels des créances garanties par des gages immobiliers grevant le droit de superficie ;
- i) 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 ;
- j) 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 ;
- k) soumettre à l'approbation préalable du superficiant, 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 ;
- l) ne pas constituer, sur son propre droit de superficie, sous peine de nullité, un droit de superficie à titre secondaire ;
- m) disposer d'une couverture d'assurances suffisante, notamment en matière de responsabilité civile.

Article 7 - Retour anticipé des constructions pour cause d'intérêt public

Si les 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 8 - 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 de la présente convention, notamment de celles stipulées sous article six (6), le superficiant pourra, 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 de la (des) construction(s) au sens de l'article sept cent septante-neuf (799), lettre f, du Code civil suisse.

Si le superficiant exerce ce droit, il devra verser au superficiaire une indemnité pour la reprise de ses constructions et de leurs parties intégrantes ; elle ne sera cependant pas supérieure à la valeur des constructions autorisées et reconnues par le superficiant au sens de l'article cinq (5), à l'exclusion de tout objet ou aménagement de nature mobilière, et sera diminuée :

- de trente pour cent (30 %) à titre de pénalité ;
- d'une moins-value de vétusté de deux pour cent (2 %) par an, calculée sur le coût avant déduction de la pénalité.

La moins-value de vétusté est 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 quinze (15) ci-après.

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

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 et un (21) ci-après.

Article 9 - Redevance

Le superficiaire s'engage à ouvrir au public son observatoire et à fournir diverses prestations particulières à la demande du superficiant (passeport vacances, cours de vulgarisation pour les écoles, etc.).

Compte tenu de l'activité du superficiaire et pour autant qu'il respecte les engagements mentionnés au 1^{er} alinéa, aucune redevance ne sera perçue.

Le superficiaire se réserve le droit de revoir la question de la gratuité de la redevance en cas de non respect des engagements susmentionnés, de changement d'activité du superficiaire ou de transfert du droit de superficie.

Article 10 - Entrée en possession

L'entrée en possession du terrain grevé aura lieu le jour du dépôt de l'acte au Registre foncier, la parcelle N° 20464 de la Commune de Lausanne étant constituée et cadastrée 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, le superficiant n'assume aucune garantie quant à la nature du sol et à son état d'équipement et déclare que le terrain est actuellement libre de tout droit d'emption, de préemption, d'usufruit et de gage immobilier.

Le superficiel n'assume 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 qui sera cédée en droit de superficie 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 11 - Sites contaminés

Le cadastre cantonal des sites contaminés ne comprend aucune inscription pour le périmètre du futur droit de superficie, parcelle N° 20464.

Les frais liés à un éventuel assainissement de la parcelle sont à la charge du superficiaire.

Article 12 - Servitudes à constituer

Le superficiaire s'engage à constituer toutes les servitudes nécessaires à l'exploitation de ses bâtiments et aux rapports de bon voisinage, notamment à l'égard du Centre équestre lausannois SA, titulaire du droit de superficie N° 15'429 sis au nord de la future parcelle N° 20464. Une convention a été passée entre les deux superficiaires et le superficiel pour régler les problèmes liés aux exploitations respectives.

Article 13 - Responsabilité du superficiaire

Le superficiaire prend à sa charge toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé incombant au superficiel en sa qualité de propriétaire du terrain grevé, ainsi que toutes les obligations et toutes les responsabilités de droit privé découlant pour lui des constructions objet du droit de superficie, de leurs parties intégrantes et de leurs accessoires.

Il répond 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 prend à sa charge les éventuels détournements de collecteurs, tant publics que privés, qui pourraient être touchés par la (les) construction(s) envisagée(s); il ne pourra pas invoquer la responsabilité du superficiel.

Article 14 - Retour des constructions à l'échéance du droit

Si, à l'expiration de la présente convention ou ultérieurement, le droit de superficie n'est pas renouvelé, le superficiel deviendra propriétaire des constructions édifiées sur l'immeuble grevé sans paiement d'aucune indemnité, le superficiaire s'engageant à donner son consentement à la radiation de la servitude au Registre foncier.

Article 15 - Cession, transmission ou transfert économique du droit

Le droit de superficie est cessible ou transmissible; il peut également faire l'objet d'un transfert économique. Par transfert économique, il faut entendre la cession de la majorité, de la totalité ou d'une part importante des actions ou des parts sociales de la société superficiaire à un ou des tiers ou à une autre société, sans que la dénomination de ladite société superficiaire ne soit modifiée.

Le superficiel devra être informé, par acte écrit, de toute cession, ou location projetée du droit de superficie par le superficiaire; il pourra 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 le superficiant 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 le superficiant n'autorise pas la cession, le superficiaire pourra exiger que le Tribunal arbitral prévu à l'article vingt et un (21) 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 au superficiant avant que les contractants le signent.

Article 16 - Droit de contrôle

Le superficiant se réserve le droit de visiter les lieux en tout temps pour veiller au respect du présent acte.

Article 17 - Publicité

Le superficiaire ne peut placer aucune enseigne, écriteau ou tout autre procédé de réclame sans l'autorisation préalable écrite du superficiant.

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

Article 18 - 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 19 - Rapports de voisinage

Les rapports de voisinage entre le superficiant et le superficiaire sont réglés par voie de conventions.

Article 20 - Conditions

Le présent acte de promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie est subordonné à la réalisation de toutes les conditions suivantes :

- entrée en force du « plan partiel d'affectation concernant une fraction des parcelles N° 15281 et N° 15755 - Radiation du plan d'extension N° 599 du 28.11.1980 ».
- octroi, par le Conseil communal, du présent droit de superficie, tous délais référendaires échus ;
- obtention, par le superficiaire, d'un permis de construire définitif et exécutoire, tous délais de recours échus.

Article 21 - 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 22 - Annotation de clauses spéciales

Les clauses mentionnées sous chiffre trois, sept, huit et quatorze (3, 7, 8 et 14) feront l'objet d'une annotation au Registre foncier.

Article 23 - 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 24 - Autres dispositions

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

Article 25 - Frais

Les frais du présent acte, de plans, des opérations préliminaires et accessoires, de la constitution de l'hypothèque légale, des émoluments du Registre foncier, des droits de mutation cantonal et communal, 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 (les) construction(s) projetée(s) sont à la charge du superficiaire, sans préjudice de la solidarité entre les comparants prévue par les lois en la matière.

Le superficiaire requiert d'ores et déjà l'exonération du droit de mutation, conformément à l'article 3, lettre c, de la Loi concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations (LMSD).

Article 26 - Droit d'emption

Pour garantir la bonne exécution du présent acte, la Commune de Lausanne, représentée comme il est dit, octroie à la Société vaudoise d'astronomie, un droit d'emption sur l'emprise future du droit distinct et permanent telle que délimitée sur la surface du plan de géomètre dont il est fait mention sous article 1 du présent contrat, dont l'échéance est fixée au 31 décembre 2011. Ce droit est gratuit.

Article 27 - Exécution /Caducité

La présente promesse de constitution de droit distinct et permanent de superficie déploiera ses effets jusqu'à la date du 31 décembre 2011, pour permettre l'avènement des conditions cumulatives fixées à l'article 20 ci-dessus. Sitôt l'avènement de la dernière des conditions, passé en force, les parties s'entendront pour la fixation de la date de signature du contrat de constitution de droit distinct et permanent de superficie. En cas de mésentente, la partie la plus diligente notifiera à l'autre sa volonté de passer acte devant le notaire soussigné, moyennant 60 jours de préavis, ceci par pli recommandé dont une copie sera adressée au notaire soussigné.

L'inscription du droit distinct et permanent au Registre foncier comprendra toutes les réquisitions essentielles en la matière, y compris l'annotation de l'indemnité due au superficiaire en cas de retour des constructions.

Dans l'éventualité où l'une ou l'autre des conditions spécifiées à l'article 20 ne seraient pas remplies, le présent contrat serait alors caduc, de part et d'autre, soit de nul effet et les parties déliées de tout droit et engagement réciproque, chacune d'elle gardant ses frais.

Chacune des parties pour chaque condition qui la concerne s'engage à faire preuve de diligence, de transparence, ainsi qu'à rendre compte périodiquement à l'autre de l'état de l'avancement de ses travaux, en s'engageant à démontrer sa bonne fois chaque fois que cela s'avérera nécessaire.

Réquisitions pour le Registre foncier

Annotation : droit d'emption favorisant la Société vaudoise d'astronomie, à l'échéance du 31 décembre 2011.

DONT ACTE, lu par le notaire aux comparants qui l'approuvent et le signent avec lui, séance tenante, à LAUSANNE, le

10. Extraits de la convention - Equipements

Une convention relative à la réalisation des accès et des équipements est en cours d'étude entre le Centre équestre lausannois SA, la Société vaudoise d'astronomie et la Commune. Son objectif est de définir les conditions de réalisation et d'utilisation, ainsi que la prise en charge des frais d'entretien et de réalisation concernant les accès, les équipements et les infrastructures communes du Centre équestre lausannois SA et de la Société vaudoise d'astronomie. La liste des points traités ne saurait être exhaustive, l'évolution du dossier, des projets et des réalisations pouvant nécessiter des adaptations de cette convention par voie d'avenant, d'entente entre les trois parties.

L'activité du centre équestre étant essentiellement diurne et celle de l'observatoire principalement nocturne, il ne devrait pas y avoir de difficultés à leur cohabitation. En temps normal, il n'y a pas d'interférences entre elles. Sauf dans les cas d'observation du soleil, le public de l'observatoire ne se présente pas avant la tombée du jour. Ce n'est donc que dans des circonstances spéciales : manifestations particulières de part et d'autre, chantiers, transports spéciaux de matériel, etc., que des précautions doivent être prises pour éviter de gêner l'une des parties.

Concernant la parcelle proposée sous forme d'un DDP à la Société vaudoise d'astronomie, la Commune est tenue de l'équiper (articles 49 et 49a LATC). Ces frais concernent surtout l'établissement et l'éclairage du cheminement piétonnier, qui comprend aussi une passerelle en bois en lisière de forêt, ainsi que les raccordements en eau et électricité depuis les nouvelles écuries. Selon une première estimation, ces frais, c'est-à-dire les voies d'accès (véhicules et piétons), l'apport en électricité, les conduites d'alimentation en eau, ainsi que celles nécessaires à l'évacuation des eaux usées, s'élèveraient à environ 130'000 francs. Il est convenu qu'il n'y aurait pas d'apport de gaz, de ligne téléphonique, de raccordement tv ou similaire prévus.

11. Aspects financiers - Récapitulation

Outre la subvention de 500'000 francs allouée au Centre équestre lausannois SA au travers du fonds du développement durable, une demande de crédit de 130'000 francs est présentée pour l'équipement de la parcelle mise à disposition de la Société vaudoise d'astronomie. Les charges financières annuelles en découlant, calculées selon la méthode de l'annuité constante, avec un taux de 4 % et une durée d'amortissement de 10 ans, s'élèvent à 16'000 francs. Quant aux charges annuelles d'exploitation (électricité), elles ont été évaluées à un maximum de 1'000 francs.

12. Conclusions

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

Le Conseil communal de Lausanne,

vu le préavis N° 2009/21 de la Municipalité, du 29 avril 2009 ;
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'adopter, comme fraction du plan général d'affectation, le plan partiel d'affectation « Chalet-à-Gobet » concernant une fraction des parcelles N° 15281 et N° 15755 ; radiation partielle du plan d'extension N° 599 du 28 novembre 1980 ; modification du droit distinct et permanent de superficie ;
2. de radier, du plan général d'affectation, les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'autoriser la Municipalité à octroyer au Centre équestre lausannois SA une extension de 14'822 m² environ du droit distinct et permanent N° 15429 grevant 76'971 m² de la parcelle N° 15281 sise au Chalet-à-Gobet et de porter ainsi la surface grevée à 91'793 m², aux conditions figurant au chiffre 8 du présent préavis ;
4. d'autoriser la Municipalité à constituer la Commune de Lausanne caution simple pour le ou les emprunts d'un montant maximum de 1'500'000 francs à contracter par le Centre équestre lausannois SA ;
5. d'autoriser la Municipalité à octroyer à la Société vaudoise d'astronomie un droit distinct et permanent grevant 9'147 m² environ de la parcelle N° 15281 sise au Chalet-à-Gobet, aux conditions figurant au chapitre 9 du présent préavis ;
6. d'allouer une subvention de 500'000 francs au Centre équestre lausannois SA pour la reconstruction des anciennes écuries de Beaulieu, à prélever sur le fonds du développement durable ;
7. d'allouer à la Municipalité un crédit d'investissement du patrimoine administratif de 130'000 francs destiné à couvrir les frais d'équipement de la parcelle proposée sous forme d'un droit distinct et permanent à la Société vaudoise d'astronomie ;
8. d'amortir annuellement le crédit mentionné à la conclusion 7, à hauteur de 13'000 francs, par le budget de la Direction de la culture, du logement et du patrimoine, service des forêts, domaines et vignobles, rubrique 3201.331 ;
9. de faire figurer sous la rubrique 3201.390 les intérêts relatifs aux dépenses découlant du crédit mentionné à la conclusion 7 ;
10. de donner à la Municipalité les pouvoirs pour répondre aux actions qui pourraient lui être intentées, l'autorisant à plaider devant toutes les instances, à recourir, à exproprier, à transiger et, le cas échéant, à traiter à l'amiable ;
11. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

-
12. de charger la Municipalité de fixer un amortissement annuel à porter au budget de la Direction des travaux, rubrique N° 4300.331, lorsque les dépenses résultant des pouvoirs mentionnés sous chiffre 10 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
 13. de limiter la validité des pleins pouvoirs prévus dans ce préavis à cinq ans à partir du vote du Conseil communal, ce dernier étant informé des expropriations ou des achats à l'amiable faits au cours de cette période.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Daniel Brélaz

Le secrétaire :

Philippe Meystre