

**Parcelle 2449 – chemin des Sauges 20 à Lausanne – Propriété de la Commune de Lausanne**

**Radiation de la servitude « Hauteur des constructions » Id 2001/004550  
à charge des parcelles 2492, 2493 et 2494 et en faveur des parcelles 2431 et 2449**

*Préavis N° 2013/39*

Lausanne, le 22 août 2013

Madame la présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite de votre Conseil l'autorisation d'aliéner la servitude « Hauteur des constructions », à charge des parcelles n° 2492, 2493 et 2494 et en faveur des parcelles n° 2431 et 2449. La parcelle n° 2449 est propriété de la Commune de Lausanne.

**2. Préambule**

Le bâtiment ECA 3895, propriété de la Commune de Lausanne, est bénéficiaire d'une servitude qui limite la hauteur des constructions à une altitude de 599 mètres sur une partie des parcelles n° 2392, 2393 et 2394. Cette limitation permet de restreindre la construction sur la zone grevée à deux étages habitables. Cette servitude est en faveur du bâtiment ECA 3895, propriété de la Commune de Lausanne, ainsi qu'en faveur de la parcelle voisine n° 2431, propriété d'un tiers.

Le bâtiment propriété de la Commune est une petite villa d'un appartement actuellement occupée en prêt à usage destinée à être rénovée. Une démolition/reconstruction n'est pas envisageable du fait que le bâtiment n'est pas conforme au plan général d'affectation en ce qui concerne ses distances aux limites. Il peut toutefois être rénové dans le gabarit existant.

**3. Contexte**

La société promettant acquéreur des parcelles n° 2492, 2493 et 2494, souhaite construire deux immeubles en PPE sur les parcelles précitées réunies. Dite société demande la levée de la servitude qui limite la hauteur des constructions de manière à pouvoir construire deux bâtiments de quatre niveaux + attiques qui compteront, au total, 40 logements en propriétés par étages.

Le chemin des Sauges a vu ces dernières années de nombreux nouveaux bâtiments se construire, bâtiments qui utilisent le potentiel constructible offert par le plan général d'affectation entré en vigueur en 2006. Parmi ces nouveaux bâtiments, celui de la CPCL en cours de construction sur la parcelle n° 2450. Ces opérations vont dans le sens d'une densification souhaitée par les nouvelles prescriptions de l'aménagement du territoire. Le quartier se trouve par ailleurs à proximité immédiate du futur quartier des Plaines-du-Loup et de sa future desserte en transports publics.

#### 4. Immeuble

##### Description de l'immeuble

Commune politique	132 Lausanne
Numéro d'immeuble	2449
Surface	498 m <sup>2</sup> , numérique
Mutation	18.12.2009 007-2009/6532/0 Division de bien-fonds, à P. 2450 : 745 m <sup>2</sup>
No plan:	43
Désignation de la situation	Chemin des Sauges 20
Couverture du sol	Bâtiment(s), 64 m <sup>2</sup> Jardin, 434 m <sup>2</sup>
Bâtiments/Constructions	Habitation, 64 m <sup>2</sup> , N° d'assurance : 3895
Estimation fiscale	498'000.00      2009 (23.08.2010)
Propriété individuelle	
Lausanne la Commune, Lausanne	05.09.1966 007-338302 Achat

##### Servitude

La hauteur des constructions est limitée à la cote 599.00 au faite, sur la zone grevée, teintée en rose sur le plan annexé. En ce qui concerne la parcelle n° 2449, il est précisé que seul le bâtiment ECA 3895 est au bénéfice de cette servitude.

#### 5. Valeur de la servitude

La valeur de la servitude est déterminée par l'estimation de la plus-value foncière obtenue grâce à la construction d'étages supplémentaires suite à la radiation de la servitude.

La manière d'estimer la valeur de la servitude tient compte du fait qu'il s'agit d'un immeuble qui sera vendu par lots de propriétés par étages. L'incidence foncière qui en résulte a été estimée à 46 % du coût de construction supputé et se base sur des valeurs de référence du marché pour ce genre d'immeubles. Cette incidence foncière a été présentée aux investisseurs qui l'ont acceptée.

Cette manière de procéder permet de tenir compte d'une valorisation foncière nettement supérieure pour les projets de PPE par rapport à des projets locatifs. Ce montant peut également être considéré comme la contrepartie de la perte de dégagement (vue et soleil) pour l'immeuble de la Commune de Lausanne.

##### Valeur de la servitude :

Coût de construction supputé pour la totalité du volume constructible au dessus de la cote 599 mètres :	CHF 8'000'000.- (calculé à environ CHF 1'100.- le m <sup>3</sup> )
Incidence foncière : L'incidence foncière concerne la totalité des surfaces construites au-dessus de la cote 599.00 :	CHF 6'400'000.- (46 % du coût de construction)
Incidence foncière relative à la zone touchée par la servitude :	CHF 3'700'000.- (4'458 m <sup>3</sup> par rapport à 7'722 m <sup>3</sup> )
Part de l'incidence foncière concernant uniquement la parcelle n° 2449, respectivement le bâtiment ECA 3895 propriété de la Commune :	CHF 540'000.- (700 m <sup>3</sup> ECA pour le bâtiment 3895 et 4'088 m <sup>3</sup> ECA pour le bâtiment 14991)

Le montant de l'indemnité demandée par la Commune est donc fixé à 540'000 francs.

## **6. Influence sur les budgets de fonctionnement et d'investissement**

Aucune influence n'est à attendre sur le budget de fonctionnement, ni sur le plan des investissements. L'indemnité sera par ailleurs portée en augmentation du crédit d'achat d'immeubles.

## **7. Conclusions**

Eu égard à ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre les résolutions suivantes :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2013/39 de la Municipalité, du 22 août 2013 ;

ouï le rapport de la Commission nommée pour examiner cette affaire ;

considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

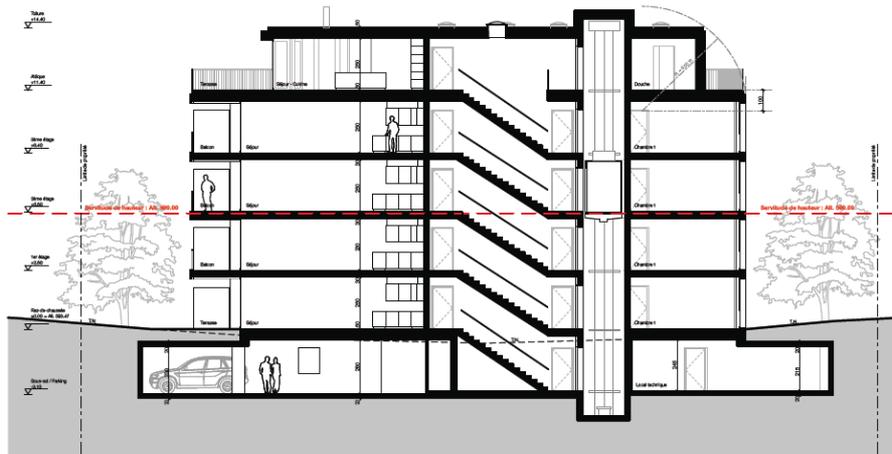
1. d'accepter la radiation de la servitude « Hauteur des constructions » en faveur de la parcelle n° 2449 et à charge des parcelles n° 2492, 2493 et 2494 ;
2. d'accepter le montant de l'indemnité demandée fixée à 540'000 francs ;
3. de porter cette recette en augmentation du crédit d'acquisition d'immeubles, de droit réels immobiliers et d'actions ou de parts de sociétés immobilières accordé pour la législature 2011-2016.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :  
Daniel Brélaz

Le secrétaire :  
Christian Zutter

Annexes : - plan de l'immeuble  
- plan de la servitude



Chemin des Sauges 22-24-26 | 1018 Lausanne | Parcelles n° 2492 - 2493 - 2494  
propriété de Belorado SA

**035 Construction de deux bâtiments de logements PPE**

Coupe AA

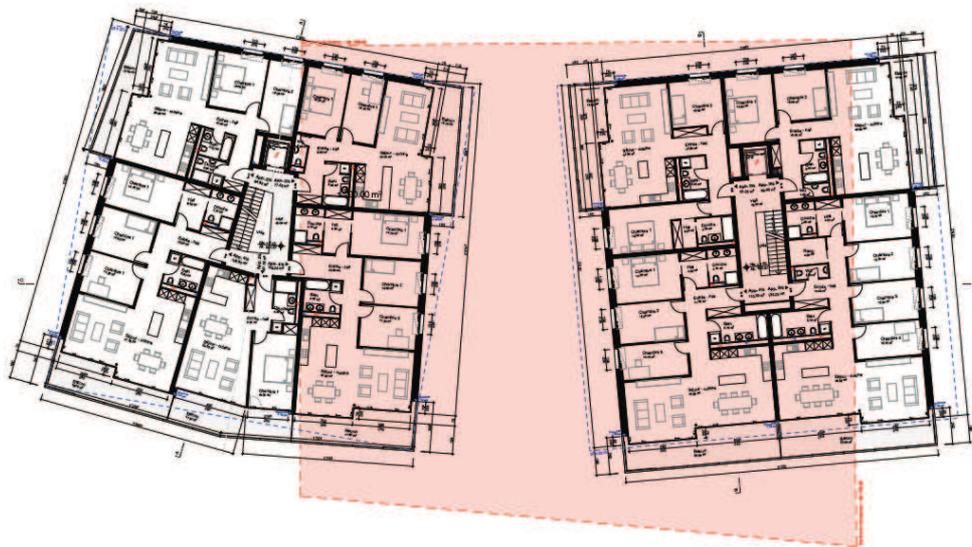
les cotes sont indiquées brutes, les informations  
figurants sur ce plans doivent être contrôlés par les  
mandataires. Toute erreur est à signaler à la DT & DA

créé par : rwa / 02.04.2013  
imprimé le : 02.04.13  
éch : 1:200

revarchitecture sa  
ci ramuz 104  
1009 pully

021 721 52 80  
info@revarchitecture.ch  
www.revarchitecture.ch

rev



Chemin des Sauges 22-24-26 | 1018 Lausanne | Parcelles n° 2492 - 2493 - 2494  
propriété de Belorado SA

**035 Construction de deux bâtiments de logements PPE**

Etage 3

les cotes sont indiquées brutes, les informations  
figurants sur ce plans doivent être contrôlés par les  
mandataires. Toute erreur est à signaler à la DT & DA

créé par : rwa / 02.04.2013  
imprimé le : 02.04.13  
éch : 1:200

revarchitecture sa  
ci ramuz 104  
1009 pully

021 721 52 80  
info@revarchitecture.ch  
www.revarchitecture.ch

rev

Inscription originale  
19.1.1916/74807

303457

**43**

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Fonds dominants : P. 2431. 2449.

Fonds servants : P. 2492. 2493. 2494.

Exercice :

Dans la zone teintée en rose, la hauteur des constructions est limitée à 599.00 au faite.

-----  
Nota : En ce qui concerne la P. 2449, il est précisé que seul le bâtiment n° 3895 ass. inc. est au bénéfice de cette servitude.

