

**Parcelle 5954, propriété de la Première Eglise du Christ Scientiste
Avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne**

**Modification de la servitude de restriction de bâtir
ID 007-2008/007728 grevant la parcelle 5954
en faveur de la Commune de Lausanne**

**Radiation de la servitude de vues droites et obliques
Empiètement ID 007-2008/007729
grevant la parcelle 5954
en faveur de la parcelle 5956, propriété de la Commune de Lausanne**

Préavis N° 2014/49

Lausanne, le 4 septembre 2014

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Par le présent préavis, la Municipalité sollicite l'autorisation de modifier la servitude personnelle de restriction de bâtir ID 007-2008/007728 grevant la parcelle 5954 en faveur de la Commune de Lausanne et de radier la servitude de vues droites et obliques, empiètement ID 007-2008/007729 grevant la parcelle 5954 en faveur de la parcelle 5956, propriété de la Commune de Lausanne.

2. Table des matières

1. Objet du préavis.....	1
2. Table des matières.....	1
3. Préambule.....	2
4. Servitudes.....	2
5. Historique.....	2
6. Contexte.....	3
7. Valeur de la servitude de restriction de bâtir.....	3
8. Valeur de la servitude de vues droites et obliques et empiètement.....	4
9. Propositions.....	5
10. Influence sur le budget de fonctionnement.....	5
11. Conclusions.....	5

3. Préambule

La Première Eglise du Christ Scientiste est propriétaire de la parcelle 5954, sise à l'avenue Sainte-Luce 9 à Lausanne, sur laquelle est bâti un lieu de culte. La parcelle est grevée de différentes servitudes, notamment d'une servitude de restriction de bâtir en faveur de la Commune de Lausanne, ainsi que d'une servitude de vues droites et obliques, avec empiètement, en faveur de la parcelle 5956 sise à l'ouest, propriété de la Commune de Lausanne.

La Première Eglise du Christ Scientiste souhaite valoriser son patrimoine immobilier pour satisfaire son équilibre économique. Il est prévu qu'elle cède sa propriété à un investisseur qui construira, après démolition de l'église existante, un bâtiment de quarante logements destinés à la location, une salle de 52 m² à usage de la Première Eglise du Christ Scientiste, 24 places pour les voitures et dix places les motocycles.

Ce projet n'est réalisable que moyennant une modification de la servitude de restriction de bâtir ID 007-2008/007728 et la radiation de la servitude de vues droites, obliques et empiètement ID 007-2008/007729.

4. Servitudes

Servitude : Restriction de bâtir ID 007-2008/007728

Bénéficiaire : Commune de Lausanne

Exercice : Aucune construction ne pourra être élevée sur la partie du fonds servant bordée du liseré rouge. Sur la zone du fonds servant bordée du liseré orange, la hauteur des constructions ne dépassera pas la cote 482.50 (cf. plan annexé).

Servitude : Vues droites et obliques, empiètement ID 007-2008/007729

Bénéficiaire : Parcelle 5956 propriété de la Commune de Lausanne

Exercice : Le propriétaire du fonds dominant pourra ouvrir des vues droites et obliques en nombre illimité le long des faces de son bâtiment soulignées en rose sur le plan annexé. En outre, le retour de corniche du bâtiment N° 28 entre a - b pourra empiéter sur le fonds servant (cf. plan annexé).

5. Historique

Les premiers contacts entre le propriétaire de la parcelle 5496 et la Commune de Lausanne en vue de la mise en valeur de dite parcelle datent de l'année 2005. Il y était question non seulement des servitudes objets du présent préavis mais également de la note au recensement architectural du bâtiment existant ainsi que de la zone urbaine dans laquelle la parcelle était enregistrée par le plan général d'affectation entré en vigueur en 2006.

A la suite de ces contacts, un premier projet qui exploitait le maximum des droits à bâtir octroyé par le règlement du plan général d'affectation était élaboré et mis à l'enquête publique en 2009, projet qui allait provoquer 22 oppositions et six interventions des voisins et des associations de protection du patrimoine, ce qui incita la Municipalité à surseoir à la radiation et à la modification des servitudes concernées et qui empêchait de réaliser du projet.

A cette occasion, la Municipalité précisait que tout nouveau projet, afin de respecter le tissu construit environnant, devra impérativement ne pas exploiter le maximum des possibilités offertes par le plan général d'affectation et que, dans ce contexte, elle était toujours disposée à entrer en matière sur une modification des servitudes concernées.

La Première Eglise du Christ Scientiste a ensuite trouvé un nouvel investisseur pour sa parcelle, investisseur qui a élaboré, en 2013, un nouveau projet qui n'exploite pas la totalité des droits à bâtir existants. Le nouveau projet nécessite également la modification, respectivement la radiation des servitudes objet du présent préavis.

6. Contexte

La restriction de hauteur et l'interdiction de bâtir à moins de cinq mètres de la limite de la parcelle 5955 située au nord datent de 1939. L'interdiction de bâtir dans les douze mètres à compter du bâtiment construit sur la parcelle 5956 date de 1952. Elle résulte d'une demande de la Première Eglise du Christ Scientiste au moment de la construction du lieu de culte actuel, de manière à pouvoir déroger à l'ordre contigu qui était imposé pour la zone urbaine. La Municipalité de la Commune de Lausanne a octroyé, à ce moment-là, l'autorisation de créer une interruption de l'ordre contigu à la condition que l'église constitue sur son fonds, en faveur de dite commune, une servitude personnelle d'interdiction de bâtir à moins de douze mètres de la limite séparant dit fonds de l'immeuble voisin accompagnée d'une servitude de vues droites et obliques et empiètement. Cette décision reposait sur l'article 11 du règlement d'extension du 3 novembre 1942, qui prévoyait que, dans de tels cas, le permis de construire ne serait délivré qu'après l'inscription au registre foncier d'une servitude de restriction de bâtir en faveur de la Commune sur l'espace créé et, le cas échéant, d'une servitude de vues en faveur de l'immeuble voisin.

L'interdiction de bâtir à moins de cinq mètres de la limite de la parcelle 5955 imposée par la servitude ID 007-2008/007728 est sans effet sur le projet en raison de la distance de six mètres à respecter conformément aux dispositions du plan générale d'affectation en vigueur.

Le dépassement de la hauteur autorisée par la servitude ID 007-2008/007728 de 482.5 mètres apporte des surfaces de plancher supplémentaires et donc une valorisation foncière supplémentaire qui permet de définir la valeur de cette modification de servitude.

Le rétablissement de l'ordre contigu (auquel il avait été dérogé en 1952) est par conséquent la radiation de la servitude ID 007-2008/007729. La modification de l'assiette de la servitude ID 007-2008/007728 est effectuée contre le versement d'une indemnité qui tient compte des inconvénients nouvellement subis par le bâtiment voisin sis sur la parcelle 5956. Les surfaces de plancher supplémentaires résultant de cette modification provenant d'un retour à la réglementation en vigueur ne font pas l'objet d'une demande d'indemnité.

Une importante surface de la parcelle 5954 est située au-delà de la limite des constructions. Le propriétaire a accepté de céder à la Commune l'entier de cette surface qui restera à bien-plaire à disposition de la parcelle 5954 contre bons soins et jusqu'à première réquisition de la Commune.

7. Valeur de la servitude de restriction de bâtir

Texte de la servitude :

Aucune construction ne pourra être élevée sur la partie du fonds servant bordée du liseré rouge. Sur la zone du fonds servant bordée du liseré orange, la hauteur des constructions ne dépassera pas la cote 482.50.

L'estimation de la valeur de la servitude de restriction de bâtir a tenu compte du potentiel supplémentaire possible grâce à sa levée. Il a toutefois été fait une différence entre le potentiel supplémentaire permis par le rétablissement de l'ordre contigu et celui autorisé par la modification de la restriction de hauteur. Les montants présentés résultent d'une procédure de négociation avec la Première Eglise du Christ Scientiste.

Surface de plancher supplémentaire au dessus de la cote 482.50	786 m ²
Surface de plancher supplémentaire du fait du rétablissement de l'ordre contigu	840 m ²
Incidence foncière par m ² de surface de plancher prise en compte	900 francs/m ² /SP
<i>soit le 50 % de l'incidence foncière admise de 1800 francs/m²/SP</i>	
Surface de terrain hors de la limite des constructions sur l'avenue St-Luce	360 m ²
Prix du m ² de terrain 3'444 francs et pour la situation hors ligne (1/3)	1'137 francs/m ²
Incidence foncière (valeur de la servitude) des surfaces supplémentaires	
Au-dessus de la cote 482.50 : 786 m ² à 900 francs/m ²	707'400 francs
du fait du rétablissement de l'ordre contigu	0 francs

Valeur du terrain hors ligne cédé à la Commune

360 m² à 3'444 francs dont 1/3 pris en compte

409'320 francs

Indemnité due pour la modification de la servitude

300'000 francs

après cession des surfaces hors lignes (arrondi)

Cette indemnité est accompagnée d'un contrôle des loyers touchant une surface équivalente à celle gagnée par la levée de la servitude (786 m² SP / 611 m² SUP) qui représente sept appartements situés au premier étage de l'immeuble. Ces logements seront mis en location pour un prix fixé à 280 francs le m² et resteront sous le contrôle de la Commune durant dix ans. Le contrôle des loyers figurera dans l'acte authentique nécessaire pour rectifier la servitude.

Pour que ce contrôle des loyers puisse être exercé, il a été demandé à l'investisseur qui constituera dès la construction des lots de PPE avec chaque appartement de s'engager à ne revendre séparément durant les dix ans du contrôle des loyers que le lot destiné au propriétaire actuel, la Première Eglise du Christ Scientiste, les autres lots ne pouvant être vendu qu'en bloc durant cette durée.

8. Valeur de la servitude de vues droites et obliques et empiètement

Texte de la servitude :

Le propriétaire du fonds dominant pourra ouvrir des vues droites et obliques en nombre illimité le long des faces de son bâtiment soulignées en rose sur le plan annexé. En outre, le retour de corniche du bâtiment N° 28 entre a - b pourra empiéter sur le fonds servant.

Il convient de relever qu'aucune corniche n'a en fait été construite et que seul deux fenêtres ont été ouvertes dans cette façade alors que la servitude a bientôt septante ans d'âge. Ceci semble signifier que le besoin de vues sur ce côté de façade n'est pas impératif, ce qui peut être confirmé par la densité des vues existantes sur les faces Nord et Sud de l'immeuble sis sur la parcelle 5956.

Actuellement les deux fenêtres existantes éclairent deux locaux de rangement pour lesquels il faudrait assurer l'aération en cas de fermeture de ces ouvertures. La suppression des servitudes de vues hypothéquerait l'habitabilité (par manque de lumière) d'une seule pièce située dans les combles au nord-est de l'immeuble. La surface approximative concernée représente environ 20 m². Le rétablissement de l'ordre contigu nécessitera, outre la fermeture de deux fenêtres et la mise en place d'une ventilation mécanique, également l'isolation de la façade qui deviendra mitoyenne.

La valeur de cette servitude peut ainsi être évaluée en prenant en compte la valeur des inconvénients subis par la parcelle 5956, respectivement par le coût des mesures à prendre pour y remédier.

Valeur de rendement de 20 m² habitables perdus dans les combles : **50'000 francs**

Soit 20 m² à 180 francs = 2'500 francs à 7 % = 51'428 francs

Isolation de la future façade mitoyenne :	selon devis à établir A charge du fonds servant
Fermeture des fenêtres :	selon devis à établir A charge du fonds servant
Mise en place d'une ventilation mécanique :	selon devis à établir A charge du fonds servant

9. Propositions

La servitude de restriction de bâtir ID 007-2008/007728 au bénéfice de la Commune de Lausanne : « Aucune construction ne pourra être élevée sur la partie du fonds servant bordée du liseré rouge. Sur la zone du fonds servant bordée du liseré orange, la hauteur des constructions ne dépassera pas la cote 482.50 » est modifiée comme suit : « Sur la zone du fonds servant bordée du liseré orange, seul un étage d'attique pourra être érigé au dessus de la cote 482.50 ».

La servitude de vues droites et obliques, empiètement ID 007-2008/007729 au bénéfice de la parcelle 5956 propriété de la Commune de Lausanne : « Le propriétaire du fonds dominant pourra ouvrir des vues droites et obliques en nombre illimité le long des faces de son bâtiment soulignées en rose sur le plan annexé. En outre, le retour de corniche du bâtiment N° 28 entre a - b pourra empiéter sur le fonds servant » est radiée.

Ces deux opérations donnent lieu aux compensations suivantes en faveur de la Commune de Lausanne :

Pour la modification de la servitude ID 007-2008/007728

- versement d'une indemnité de 300'000 francs ;
- cession de 360 m² de terrain de la parcelle 5954 ;
- contrôle des loyers.

Pour la radiation de la servitude ID 007-2008/007729

- versement d'une indemnité de 50'000 francs ;
- travaux.

10. Influence sur le budget de fonctionnement

Aucune influence n'est à attendre de cette opération sur le budget de fonctionnement. Le montant encaissé viendra augmenter le montant du crédit d'acquisition accordé par votre Conseil à la Municipalité pour la législature 2011-2016.

11. Conclusions

Eu égard à 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° 2014/49 de la Municipalité, du 4 septembre 2014 ;
où le rapport de la commission nommée pour examiner cette affaire ;
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

décide :

1. d'autoriser la Municipalité à radier la servitude ID 007-2008/007729 « Vues droites et obliques, empiètement » ;
2. d'autoriser la Municipalité à modifier la servitude ID 007-2008/007729 « Restriction de bâtir » qui comprendra uniquement le texte suivant : « Sur la zone du fonds servant bordée du liseré orange, seul un étage d'attique pourra être érigé au dessus de la cote 482.50 » ;
3. d'accepter l'indemnité due à la Commune d'un montant de 350'000 francs ;
4. de porter ce montant en augmentation du crédit d'acquisition de la législature 2011-2016 ;

5. d'accepter la cession à la Commune d'une surface d'environ 360 m² située au-delà de la limite des constructions de la parcelle 5954, la Commune laissant l'usage de cette surface à bien plaisir au propriétaire de la parcelle 5954 ceci contre bon soins ;
6. d'accepter la prise en charge des travaux d'isolation de façade, d'obturation des fenêtres et de mise en place d'une ventilation mécanique sur la façade est du bâtiment sis sur la parcelle 5956 propriété de la Commune de Lausanne par l'investisseur de la parcelle 5954 ;
7. d'accepter d'inscrire une charge foncière du montant du coût des travaux cités au point 6 ci-dessus en vue de garantir leur exécution ;
8. d'accepter la mise en place d'un contrôle des loyers basé sur le droit du bail, d'une durée de dix ans, avec un loyer initial à 280 francs/m²/SUP pour 611 m² environ situé au premier étage du bâtiment prévu sur la parcelle 5954.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :
Daniel Brélaz

Le secrétaire :
Sylvain Jaquenoud

Annexes : deux plans



