

**Plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue des Boveresses,  
la limite du territoire communal, le bois de Rovéréaz et le plan légalisé N° 612  
Radiation partielle du plan légalisé N° 612  
Convention de cession et pacte d'emption**

**Préavis N° 150**

Lausanne, le 18 mai 2000

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Ce plan partiel concerne le dernier secteur encore constructible dans le quartier de Praz-Séchaud. Situé en face de l'ensemble dit de la « Casbah », cette parcelle s'étend de la limite avec la Commune d'Epalinges jusqu'au terminus de la ligne TL N° 6, entre le bois de Rovéréaz et le haut de l'avenue des Boveresses. Selon le plan d'extension partiel N° 612 de 1983, qui avait réparti les terrains adjacents entre une zone sportive et des jardins familiaux, cette parcelle restait en zone intermédiaire inconstructible, tout en étant réservée à la construction ultérieure de logements, selon des modalités à préciser par un addenda en temps voulu.

Aujourd'hui, les propriétaires de la parcelle souhaitent construire et proposent un projet d'habitations collectives, sous la forme d'un îlot autonome formé par sept bâtiments entourant trois cours intérieures échelonnées le long de la pente naturelle du site. L'ensemble offrira une centaine d'appartements et des surfaces tertiaires et communautaires. Le coefficient d'occupation du sol reprend les valeurs utilisées dans le reste du quartier et le parti architectural concentre la constructibilité pour dégager le haut de la parcelle en limite avec la zone de villas d'Epalinges.

Ce plan conclut ainsi l'urbanisation de ce quartier après quelque trente années de développement discontinu et fractionné, ce qui explique l'éventail des différentes architectures offert par ce petit territoire.

**2. Préambule**

*2.1 Le quartier Grangette – Praz-Séchaud*

Bien que formant une entité en soi, le périmètre du plan doit être replacé dans le contexte du quartier Grangette – Praz-Séchaud<sup>1</sup> pour comprendre l'évolution du statut réglementaire. Le plan de zones de 1943 classe en zone périphérique tout ce qui se situe au nord de la route d'Oron, alors de vastes prés bordés de quelques fermes et des premières villas. L'urbanisation qui remonte lentement le long du chemin de la Grangette est encore assez faible en 1965, pour que tout le secteur soit placé en zone sans affectation spéciale, c'est-à-dire en zone

---

<sup>1</sup> Praz-Séchaud de « prè du Sénéchal »

d'attente inconstructible, afin d'échapper au développement anarchique des années dites de « surchauffe ». Cela ne concerne pas le plan N° 484 déjà en procédure et qui, avec deux tours de neuf niveaux au chemin de Praz-Séchaud, inaugure brutalement la nouvelle vocation du site. Un plan directeur local, mandaté à un bureau privé, est terminé en 1971 ; malheureusement juste avant les arrêtés fédéraux urgents de 1972 et la récession de 1973. Les grands projets ne sont plus de mise et la seule réalisation de cette décennie sera l'ensemble dit de la « Casbah », selon le plan N° 552 de 1975. En 1980, le vaste plan des zones périphériques et foraines (N° 598) maintient toutes les parcelles encore non construites en zone intermédiaire, dans l'attente d'être constructibles sur la base de plans spéciaux. C'est ce que fait le plan N° 612, de 1983<sup>2</sup>, qui concerne tout le périmètre situé à l'est de l'avenue des Boveresses, entre l'autoroute et la limite avec Epalinges. La partie longeant l'autoroute est attribuée à des activités sportives et de détente ainsi qu'aux jardins familiaux. Au-dessus, un espace est consacré au terminus de la ligne TL et à un parking. Seul le terrain qui fait l'objet du présent préavis est maintenu en zone intermédiaire. Pour la construction du secteur de la Grangette, une procédure successive de concours d'architecture puis de plan partiel est utilisée (plan N° 626 de 1984) ; il en est de même pour Praz-Séchaud ouest (plan N° 621 de 1985). La dernière intervention, par l'addenda N° 670 de 1994, permet la réalisation de deux bâtiments de logements entre le chemin des Eterpeys et l'autoroute.

### *2.2 Le nouveau plan partiel*

Le périmètre du nouveau plan n'a subi aucun changement notoire depuis qu'il apparaît sur les cartes avec deux bâtiments ruraux, dont l'origine remonte pour l'un au début du XIX<sup>e</sup> siècle et qui, après transformations, sont aujourd'hui consacrés au logement. Traversé par la frontière communale, le bâtiment principal a été placé en totalité sur la Commune d'Epalinges, suite à un échange de terrains en 1995. La prairie n'est interrompue que par un bouquet d'arbres et un minuscule ruisseau au débit intermittent, qui vient du bois de Rovéréaz et disparaît dans un collecteur. Ce terrain a gardé son statut de réserve inconstructible à travers tous les plans successifs. Le dernier, le N° 612 de 1983, précisait cependant que « bien que restant soumis aux dispositions du plan N° 598 (zone d'attente inconstructible), la partie non boisée de la parcelle N° 8384 est réservée à une future affectation en logements ».

Aujourd'hui, les propriétaires ont étudié un projet de constructions et rien ne justifie de ne pas entrer en matière sur une réalisation, ce qui implique la légalisation d'un nouveau plan. Le plan directeur communal prévoit un secteur de mixité (logement-activités) pour la zone du nouveau plan, que celui-ci traduit par la possibilité d'affecter 25 % des surfaces à des activités compatibles avec l'habitation. S'agissant de plus d'une zone intermédiaire, l'Etat a donné son accord préalable au développement projeté.

## **3. Caractéristiques**

Le plan partiel se présente sous la forme d'un plan de zones, sans périmètre d'implantation détaillé ou à titre indicatif comme d'habitude pour ce type de plans. La grande hétérogénéité de l'architecture déjà présente dans ce quartier rend difficile aujourd'hui de préconiser une typologie plutôt qu'une autre. Le plan tel que présenté correspond en fait à un avant-projet d'architecture développé d'entente entre le propriétaire et la Ville, qui est représenté en maquette. Renonçant à chercher une continuité délicate avec les ensembles voisins de constructions mitoyennes en tapis ou de grands immeubles isolés, les nouvelles constructions se présentent sous la forme d'un îlot autonome regroupant sept immeubles. Quatre barres parallèles, orientées est-ouest, s'articulent autour de trois places échelonnées dans la pente du terrain, à trois niveaux différents, alors que trois bâtiments ponctuels orientés nord-sud ferment les intervalles côté montagne. L'implantation générale s'oriente selon l'échancrure dessinée par le bois de Rovéréaz, ce qui permet de dégager un triangle de verdure devant les anciennes habitations du haut du périmètre.

---

<sup>2</sup> Bulletin du Conseil communal, 1983, pages 428 à 439 et 493 à 506

Sur le plan réglementaire, le plan délimite deux zones constructibles, entourées au sud et au sud-ouest par une zone mixte d'accès, de stationnement et d'espace vert. Le reste du périmètre est partagé entre la zone verte et la zone de forêt. Chacune des deux zones constructibles est caractérisée par :

- une surface brute de plancher utile maximale (A 13'700 m<sup>2</sup>, B 4'900 m<sup>2</sup>) ;
- un nombre d'étages maximal (A 4 étages, B 4 étages et un attique) ;
- une cote d'altitude maximale (sept secteurs de 716 à 725 m).

Chaque secteur d'altitude maximale ne peut comprendre qu'un bâtiment. A l'intérieur d'une même zone, la distance entre bâtiment est d'au moins 15 m et de 6 m pour deux bâtiments situés dans des zones différentes. Les toitures seront plates pour préserver la situation dominante du bois de Rovéréaz et s'harmoniser avec les bâtiments existants de l'autre côté de l'avenue des Boveresses. Les hauteurs à la corniche des bâtiments seront d'environ 11 à 16 m par rapport au terrain naturel et se situeront ainsi nettement en dessous des niveaux des couronnes des arbres de la forêt environnante qui, elles, culminent à 35 m. Les dalles-toitures des garages enterrés ou semi-enterrés seront ensemencées et plantées, à raison d'au moins le tiers de leur surface. Au minimum une place de parc pour 85 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit quelques 220 places seront créées dans les zones de constructions, dans des garages enterrés ou semi-enterrés. Au maximum vingt places extérieures pourront être créées dans la zone d'aménagement. Avec la poursuite des études pour le projet de constructions, il est apparu souhaitable de permettre au parking souterrain de déborder au-delà de la zone constructible, sous la zone d'aménagement située entre les bâtiments et l'avenue des Boveresses. Cela n'est pas possible selon l'article 16 du règlement, tel que mis à l'enquête, qui limite les parkings enterrés ou semi-enterrés aux zones de constructions A et B. Un amendement est donc nécessaire pour autoriser cette modification ; il est proposé au point 1 des conclusions du préavis.

Tous les bâtiments et aménagements extérieurs font partie d'un ensemble architectural et leur aspect doit être harmonisé en conséquence. En cas de réalisation par étapes, la Municipalité pourra imposer certaines mesures temporaires si elle le juge nécessaire, pour des raisons d'architecture, d'esthétique ou de viabilité.

Le degré II de sensibilité au bruit, selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB), du 15 décembre 1986, est attribué à l'ensemble du périmètre. Les résultats de l'étude acoustique indiquent que des dépassements de la valeur de planification (45 dB(A)) ont lieu de nuit et qu'ils atteignent au maximum 2 dB(A). Ceux-ci n'existent que pour une partie du bâtiment (altitude maximale de la corniche : 716 m) située à l'angle sud-ouest du plan partiel d'affectation : en façade sud pour les étages à partir de la cote d'altitude du plancher de 707 m et en façade ouest pour les étages à partir de la cote d'altitude du plancher de 704 m.

L'ensemble des dépassements est dû au bruit en provenance de l'autoroute. Les constructeurs devront donc prendre les mesures constructives et d'aménagement nécessaires afin de respecter les valeurs de planification.

Le ruisseau qui traverse la parcelle et les futures zones constructibles n'est pas cadastré et pas inscrit en tant que domaine public. Il n'a pas de débit par temps sec et n'est pas soumis à la législation sur les cours d'eau. Le plan précise qu'il peut être maintenu à ciel ouvert et donc détourné dans la zone verte selon le tracé donné à titre indicatif. Il peut aussi rester près de son emplacement actuel et être intégré aux aménagements extérieurs des nouvelles constructions.

#### **4. Règlement**

Le plan est complété par le règlement suivant.

##### **Chapitre I - Dispositions générales**

1. Le présent plan a pour but d'assurer un développement qualitatif et cohérent des constructions et des aménagements extérieurs dans le secteur supérieur de l'avenue des Boveresses, classé précédemment en zone intermédiaire. Il a pour objet de permettre la réalisation d'un quartier vivant dans un environnement paysager remarquable.
2. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plans légalisés antérieurement.

## Chapitre II - Implantations, surfaces brutes de plancher utile, anticipations

3. Les bâtiments doivent être implantés à l'intérieur des périmètres d'implantation fixés par le plan. Chaque secteur d'altitude ne peut comprendre qu'un bâtiment. Les périmètres d'implantation et les surfaces brutes totales de plancher utile, calculées selon la norme 514'420 de l'Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL) ne doivent pas être dépassés, sous réserve de ce qui est prévu à l'article 4.
4. Les balcons, balcons à joues, vérandas, cordons et bandeaux, piliers et pilastres, marquises, sauts-de-loup, sorties d'abris PCi, escaliers et rampes d'accès aux immeubles et garages, aménagements extérieurs et ouvrages légers, tels que dallages, pergolas, passages couverts, etc., ne sont pas comptés comme surface brute de plancher utile. Ces ouvrages pourront déborder les périmètres d'implantation. Néanmoins, aucune anticipation autre que celles prévues par le Règlement sur les constructions (RC) ne peut être admise sur la limite des constructions.
5. Les surfaces brutes de plancher utile maximales auront les valeurs suivantes :  
zone de constructions A : 13'700 m<sup>2</sup>  
zone de constructions B : 4'900 m<sup>2</sup>.  
Un schéma de calcul des surfaces devra être joint à chaque demande de permis de construire.
6. A l'intérieur d'une même zone, la distance entre deux bâtiments est d'au moins 15 m. La distance entre deux bâtiments situés dans des zones différentes est de 6 m au minimum.

## Chapitre III - Elévations, superstructures

7. La hauteur maximale des constructions est déterminée par les cotes d'altitude indiquées sur le plan et par le nombre de niveaux habitables.
8. Dans la zone A, les constructions ont au maximum quatre niveaux habitables.  
Dans la zone B, les constructions ont au maximum quatre niveaux habitables, plus un attique. L'attique doit être en retrait d'au moins 2 m, par rapport à l'aplomb des façades du bâtiment.
9. Les superstructures à fonction technique (cages d'escalier, d'ascenseur et de ventilation, cheminées, etc.) peuvent dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites. Elles sont néanmoins groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées d'une manière esthétiquement satisfaisante.  
En outre, sur les toitures accessibles, des barrières ajourées peuvent dépasser les cotes d'altitude maximales prescrites.

## Chapitre IV - Architecture et esthétique

10. Les toitures seront plates, sous réserve de la pente nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales.  
Les dalles-toitures des garages enterrés ou semi-enterrés serontensemencées et agrémentées de plantations, à raison d'au moins un tiers de leur surface.
11. La Municipalité est en droit de refuser tout projet qui ne s'intégrerait pas au site, tant par son architecture que par la qualité des aménagements extérieurs.  
Une attention toute particulière devra être apportée au traitement des toitures des bâtiments, dalles-toitures et superstructures, tant en ce qui concerne l'esthétique générale que les matériaux de couverture et de revêtement. Le plan d'aménagement détaillé de ces toitures et superstructures, avec indication des matériaux et végétaux, sera joint à la demande de permis de construire.

## Chapitre V - Destination des constructions

12. Les bâtiments sont destinés au logement. Néanmoins, des affectations destinées à des équipements de quartier et à des activités tertiaires compatibles avec l'habitation, telles que garderies, commerces, cafés-restaurants, cabinets médicaux, etc., peuvent être admises jusqu'à concurrence de 25 % des surfaces brutes de plancher utile par bâtiment.
13. Les niveaux semi-enterrés et enterrés sont destinés à des parkings, des abris PCi, des locaux techniques et de service. Si les conditions d'éclairage sont correctes, des locaux habitables correspondant aux affectations définies à l'article 12 sont également admissibles, en plus des surfaces brutes de plancher utile maximales définies à l'article 5.

## Chapitre VI - Accès, cheminement, stationnement

14. Un seul accès pour véhicules est admis sur l'avenue des Boveresses, à l'endroit indiqué sur le plan.
15. Un cheminement piétonnier principal, situé à l'articulation des deux zones de constructions, desservira les immeubles.
16. Les constructeurs prévoiront, dans les zones de constructions A et B, des places de stationnement dans des garages communs enterrés ou semi-enterrés, à raison d'au minimum une place par 85 m<sup>2</sup> de surfaces brutes de plancher utile.  
Il sera prévu des places pour véhicules à deux roues intégrées aux garages, à raison d'une place pour deux logements au minimum.
17. Vingt places de stationnement extérieures au maximum (clients, visiteurs, etc.) ainsi que des places pour véhicules à deux roues pourront en outre être réalisées près de l'accès du quartier, dans la zone d'aménagement de voies d'accès, de places de stationnement et d'espaces verts. Cette aire de stationnement sera plantée.
18. Des garages et places de stationnement communs à plusieurs bâtiments sont admissibles.

## Chapitre VII - Aménagements extérieurs

19. Tous les bâtiments et aménagements extérieurs font partie d'un ensemble architectural et leur aspect doit être harmonisé en conséquence.
20. Dans les zones de constructions A et B, les espaces entre les bâtiments sont exclusivement piétonniers (à l'exclusion des services d'urgence, des livraisons, des déménagements, etc.) et aménagés en places de jeux et de détente plantées.
21. Les titres VII bis et VII ter du Règlement concernant le plan d'extension (RPE) traitant des espaces verts, places de jeux, plantations et protection des arbres sont applicables.
22. Aucun aménagement ne pourra être réalisé dans la bande de protection de 10 m à la lisière de la forêt, au sud et à l'est de la zone de constructions A.  
Aucune modification du profil naturel du terrain ne pourra être faite dans une bande de 5 m depuis la lisière forestière.
23. La zone d'aménagement de voies d'accès, de places de stationnement et d'espaces verts sera aménagée en vue d'assurer une bonne transition entre les bâtiments et la zone d'espaces verts, places de jeux et plantations. Le plan d'aménagement détaillé de cette zone sera joint à la demande de permis de construire. La Municipalité est en droit de refuser tout projet dont la qualité serait insuffisante.

## Chapitre VIII - Prescriptions complémentaires

24. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur la limite des constructions, ainsi que les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
25. Le ruisseau peut être maintenu à ciel ouvert. Il sera alors soit détourné selon le principe du tracé figuré à titre indicatif sur le plan, soit intégré aux aménagements extérieurs, à peu de distance de son emplacement actuel. Le débit de l'eau qui se déversera dans le collecteur d'eaux claires communal, sous l'avenue des Boveresses, sera contrôlé et ne dépassera pas le débit existant (bassin de rétention, infiltration ou tout autre dispositif permettant un contrôle de débit).
26. Les constructeurs prendront les mesures constructives et d'aménagement nécessaires afin de respecter, sur les façades des bâtiments, les valeurs de planification concernant l'exposition au bruit, notamment du trafic routier, conformément à l'article 29 de l'OPB. Une étude acoustique ainsi qu'une description des dispositions feront partie du dossier d'enquête.
27. Compte tenu de l'instabilité du terrain, une étude géologique et géotechnique devra être effectuée selon l'article 89 LATC. Elle sera jointe à la demande de permis de construire.
28. La Municipalité peut accorder des dérogations au présent règlement pour des dispositifs de captage d'énergie solaire, pour autant qu'ils fassent partie intégrante de l'architecture des bâtiments et qu'ils soient bien adaptés aux conditions du site.
29. Les constructions et aménagements prévus par le plan partiel d'affectation peuvent être réalisés par étapes. Dans ce cas, la Municipalité pourra, si elle le juge nécessaire pour des raisons d'architecture, d'esthétique ou de viabilité, imposer aux propriétaires certaines mesures temporaires d'aménagement comme conditions spéciales au permis de construire.
30. Le degré II de sensibilité au bruit, selon l'OPB, est attribué à l'ensemble du périmètre.
31. Les exigences du service de secours et d'incendie devront être respectées pour les accès aux bâtiments des véhicules lourds de secours et en matière de défense incendie extérieure et intérieure.
32. Selon les puissances en énergie demandées par les nouvelles constructions, un emplacement dans celles-ci devra être mis à la disposition du service de l'électricité pour y aménager une sous-station de transformation.
33. Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton ou la Commune, complétant ou modifiant celles du présent plan.

## 5. Procédure

Préalablement examiné par le Département des infrastructures, 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 22 novembre au 21 décembre 1999. Il a suscité deux oppositions et une intervention.

### *5.1 Opposition de Mme Marie-Louise Gerber, avenue des Boveresses 79, 1010 Lausanne*

Motif : *implantation trop dense et trop haute, vu la situation est, au soleil levant.*

## Réponse

Le coefficient d'occupation du sol du plan est, avec une valeur de 0,8, le même que le reste du quartier situé le long de l'avenue des Boveresses. Le plan de la « Casbah » a autorisé des maxima de quatre étages jusqu'à la cote 711, alors que le nouveau plan, avec un terrain naturel plus haut d'environ 3 m au départ de la zone constructible (700.10), autorise quatre étages à la cote 716. Les valeurs sont donc comparables, avec un effet d'enfoncement dans le terrain puisque les dernières cotes sont respectivement 714.60 et 725. Les possibilités de construire sont donc semblables, comme le veut la règle de l'égalité de traitement, mais l'option architecturale choisie peut donner, elle, l'impression d'une densité plus élevée. Ce choix a par contre l'avantage de dégager un large triangle de verdure dans le haut du plan, à la jonction avec la zone de villas d'Epalinges. Une typologie plus basse et dispersée aurait occupé plus de surface et rétréci la zone de verdure.

### *5.2 Opposition des Verts, par Mme Micheline Félix*

Pour les motifs suivants :

*Article 3 Un secteur d'altitude doit permettre plus qu'un bâtiment.*

*Article 5 La densité est trop forte pour la situation.*

*Article 6 La distance minimale entre bâtiments de deux zones distinctes doit être de 10 m.*

*Article 10 L'obligation d'un toit plat n'est pas justifiée.*

*Article 25 Le ruisseau doit être maintenu à ciel ouvert impérativement.*

## Réponse

Article 3 Sans connaître le but visé par cette demande, on ne peut que répondre que cette disposition est cohérente avec l'avant-projet développé pour cet ensemble, qui sans cela risquerait une densité trop forte comme déjà reproché au point suivant de l'opposition.

Article 5 La réponse à l'opposition précédente (point 5.1) a déjà expliqué que l'occupation du sol est conforme au reste du quartier et que le parti architectural concentre la constructibilité pour mieux dégager le haut de la parcelle.

Article 6 La distance de 6 m se comprend et se justifie en relation avec l'avant-projet et l'option architecturale prise, dont la proximité ne se fera que sur l'angle.

Article 10 Comme déjà expliqué au chapitre caractéristique, les toits plats se justifient d'une part, par cohérence avec les constructions déjà existantes de l'autre côté de l'avenue des Boveresses et, d'autre part, pour mieux dégager le haut de la forêt qui entoure le nouvel ensemble.

Article 25 Il est souhaitable et prévu de conserver ce ruisseau en le déviant ou en l'intégrant aux aménagements des nouvelles constructions, comme prévu par le règlement. L'objet n'est cependant pas de nature à être sauvegardé, quels que soient les circonstances et les coûts, par une obligation réglementaire.

### *5.3 Intervention de la Commune d'Epalinges*

*Le plan en question est circonscrit notamment par la limite qui sépare nos deux communes. Il prévoit de l'habitation collective, avec des bâtiments de quatre niveaux au moins, alors que la partie palinzarde sise au nord du chemin des Boveresses est réservée à l'habitation individuelle (zone de villas).*

*Nous n'avons pas de remarques particulières à formuler hormis le fait qu'une telle affectation va entraîner, inévitablement, une augmentation de trafic sur le réseau routier de la Commune d'Epalinges, déjà très chargé.*

## Réponse

Il paraît plus vraisemblable que la première destination des futurs habitants de nouveau quartier sera Lausanne et donc ne concernera pas Epalinges. Si ce réseau est surchargé, malgré son affectation en zone villas, on doit aussi en conclure que ce trafic est à destination de Lausanne depuis d'autres quartiers de la Commune d'Epalinges.

### 6. Convention de cession et pacte d'emption

Afin de permettre l'élargissement futur de l'avenue des Boveresses le long du nouveau plan partiel, les propriétaires cèdent à la Commune de Lausanne la partie du terrain située entre la voirie et la limite des constructions. Aucun délai n'est encore prévu pour ces travaux d'élargissement et, jusqu'à ce moment, la parcelle sera laissée en jouissance au cédant.

L'accord entre les propriétaires et la Commune fait l'objet de la convention ci-après.

Il est exposé préliminairement que :

La Commune de Lausanne a entrepris l'étude d'un nouveau plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue des Boveresses, la limite du territoire communal, le bois de Rovéréaz et le plan légalisé N° 612. Ce plan partiel d'affectation prévoit l'implantation de sept immeubles sur la propriété des cédants.

En compensation des avantages accordés par ce nouveau plan, les parties conviennent de ce qui suit.

#### 6.1 Cession

François Boudry et Claire Busch cèdent à la Commune de Lausanne, qui accepte, une parcelle d'environ 560 m<sup>2</sup>, teintée en jaune sur le plan du 13 juillet 1999 établi par la Direction des travaux de la Commune de Lausanne, dont un exemplaire sera déposé au Registre foncier à l'appui du présent acte.

Cette parcelle est à détacher de l'immeuble suivant :

Propriétaires : Boudry François Denis, fils de Jean-Frédéric et Busch Claire Valérie Louise, femme de Michel, fille de Jean-Frédéric, chacun pour une demie.

	Commune de Lausanne	Surface ares ca	Estimation fiscale
Parcelle N° 7384	Avenue des Boveresses		
Feuilles 125.150	Places-jardins	198 30	
	Prés-champs	11 45	
	Bois (Fo. 125)	28 43	
	Bois (Fo. 150)	<u>19 39</u>	
	Surface totale	257 57	23'000

Mention : N° 335'261 Améliorations foncières.

Etat des droits et charges de la parcelle N° 7384 :

Servitude active : N° 329'676 – Prise d'eau, réservoir, canalisation.

Gages immobiliers :

- fr. 16'000.-- hypothèque légale de 16'000 (seize mille) francs en faveur de la Commune de Lausanne, privilégiée, inscrite au Registre foncier le 8 août 1969 sous N° 352'433 ;
- fr. 70'000.-- hypothèque légale de 70'000 (septante mille) francs en faveur de la Commune de Lausanne, privilégiée, inscrite au Registre foncier le 13 avril 1971 sous N° 361'360.

La parcelle cédée formera un bien-fonds distinct.

La cession est conclue aux conditions suivantes :

1. La parcelle cédée sera transférée à la Commune de Lausanne libre de toute mention, annotation et location, ainsi que de tout droit de gage immobilier et usufruit.
2. Relativement à la mention « améliorations foncières » inscrite au Registre foncier sous N° 335'261, une demande d'autorisation de morcellement du sol devra, en temps utile, être adressée par les cédants au Service cantonal des améliorations foncières, tous frais inhérents à cette autorisation incombant aux propriétaires cédants.
3. Elle reste soumise aux restrictions de la propriété foncière fondées sur le droit public et valables sans inscription au Registre foncier, notamment celles qui résultent d'un plan d'alignement ou autres semblables.
4. La parcelle cédée est destinée à passer au domaine public ; la servitude intéressant dite parcelle ne sera donc pas reportée.
5. La parcelle cédée sera transférée au chapitre de la Commune de Lausanne dès que les ratifications légales auront été obtenues et le plan d'abornement levé.
6. La parcelle cédée est destinée à l'élargissement de la voirie de l'avenue des Boveresses. Cependant, la Commune de Lausanne ne prend aucun engagement quant à la date d'exécution de tout ou partie de ces travaux. Jusqu'à ce moment, la parcelle sera laissée en jouissance aux cédants, moyennant l'établissement d'une autorisation à bien plaie. Celle-ci précisera que l'aménagement et l'entretien de la parcelle cédée, des murs, escaliers, barrières et autres ouvrages existants sur dite parcelle incomberont aux cédants, à l'entière décharge de la Commune de Lausanne.
7. L'impôt foncier communal sans défalcation, les primes d'assurances et les autres contributions éventuelles qui affectent la parcelle cédée restent à la charge des cédants jusqu'à la fin de l'année au cours de laquelle le transfert de propriété aura été inscrit au Registre foncier.
8. Le prix de cession est fixé à la somme de fr. 1.— (un franc), payable au moment du transfert.
9. La Commune de Lausanne exonère les cédants de toute contribution de plus-value pour les travaux qui seront effectués sur la parcelle cédée, dans le cadre de la présente convention.
10. La Commune de Lausanne exonère en outre les cédants des taxes d'anticipations immobilières sur le terrain cédé au moment du transfert (balcons, oriels, marquises, corniches, etc.) pour une durée de quinze ans dès l'inscription de ce transfert au Registre foncier.
11. L'exonération du droit de mutation est demandée par la Commune de Lausanne en raison du caractère d'utilité publique de cette acquisition, conformément à la loi en la matière.

### *6.2 Droit d'emption*

Le transfert immobilier ne pouvant être inscrit au Registre foncier avant que le plan d'abornement définitif n'ait été levé et les ratifications légales obtenues, les cédants concèdent à la Commune de Lausanne un droit d'emption pour garantir l'exécution des engagements pris par eux dans le présent acte.

Ce droit porte sur la parcelle de 560 m<sup>2</sup> environ, teintée en jaune sur le plan précité, à détacher de l'immeuble susdésigné.

Il est concédé aux mêmes conditions que celles faisant l'objet de la cession qui précède, pour une durée de dix ans dès aujourd'hui. Il sera annoté au Registre foncier, l'échéance de cette annotation étant fixée au ..... 2010.

Les cédants s'engagent d'ores et déjà à requérir le ou les transferts immobiliers résultant du présent acte sur simple réquisition de la Commune de Lausanne et sur la base du plan d'abornement définitif.

La Commune de Lausanne requerra la radiation de l'inscription du droit d'emption le jour où la totalité de la parcelle cédée aura été inscrite à son chapitre.

Si les ratifications légales n'étaient pas obtenues, ou si le projet mentionné dans l'exposé préliminaire n'était pas réalisé, la cession et le droit d'emption seraient considérés comme caducs, sans qu'il ne soit dû d'indemnité de part ni d'autre.

Le droit d'emption serait alors radié au Registre foncier par les soins et aux frais de la Commune de Lausanne.

### *6.3 Consentement du créancier hypothécaire*

La Commune de Lausanne, en sa qualité de créancière des hypothèques légales suivantes :

fr. 16'000.-- hypothèque légale de 16'000 (seize mille) francs en faveur de la Commune de Lausanne, privilégiée, inscrite au Registre foncier le 8 août 1969 sous N° 352'433 ;

fr. 70'000.-- hypothèque légale de 70'000 (septante mille) francs en faveur de la Commune de Lausanne, privilégiée, inscrite au Registre foncier le 13 avril 1971 sous N° 361'360 ;

consent expressément à la postposition desdits gages immobiliers à l'annotation du droit d'emption constitué ci-dessus.

### *6.4 Frais*

Les frais d'acte et de plans sont à la charge de la Commune de Lausanne.

Par contre, ceux de libération de gage immobilier sont à la charge du cédant.

## **7. Conclusions**

Fondée sur ce qui précède, la Municipalité vous prie, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir prendre la résolution suivante :

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 150 de la Municipalité, du 18 mai 2000 ;  
où le rapport de la Commission désignée pour étudier cette affaire;  
considérant que cet objet a été porté à l'ordre du jour,

*décide :*

1. d'approuver comme fraction du plan d'extension le plan partiel d'affectation concernant les terrains compris entre l'avenue des Boveresses, la limite du territoire communal, le bois de Rovéréaz et le plan légalisé N° 612 ; radiation partielle du plan d'extension légalisé N° 612 ; avec la modification suivante à l'article 16 du règlement : le premier alinéa est complété par la phrase « Ces garages pourront déborder sous la zone d'aménagement de voie d'accès, de places de stationnement et d'espaces verts » ;
2. de radier du plan d'extension les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. d'approuver la réponse de la Municipalité aux deux oppositions et à l'intervention déposées pendant l'enquête publique ;
4. d'approuver la convention entre la Ville de Lausanne et les propriétaires de la parcelle N° 7384, telle qu'elle figure au chapitre 6 ;
5. 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 ;
6. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
7. 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 5 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
8. 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 :  
Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :  
François Pasche