Dossier de vente Belmont-sur-Lausanne

Chemin du Plan 19 · Parcelles 48 et 49



Vue depuis la parcelle 48 sur la maison située sur la parcelle 49. Photographie originale du 16 octobre 2026.

Vue sur le lac et espace pour vos projets

Deux parcelles contiguës totalisant 2’727 m² sur les hauteurs à l’est de Lausanne. Une maison existante, un vaste jardin et un écrin boisé le long du Flonzel composent cet ensemble.

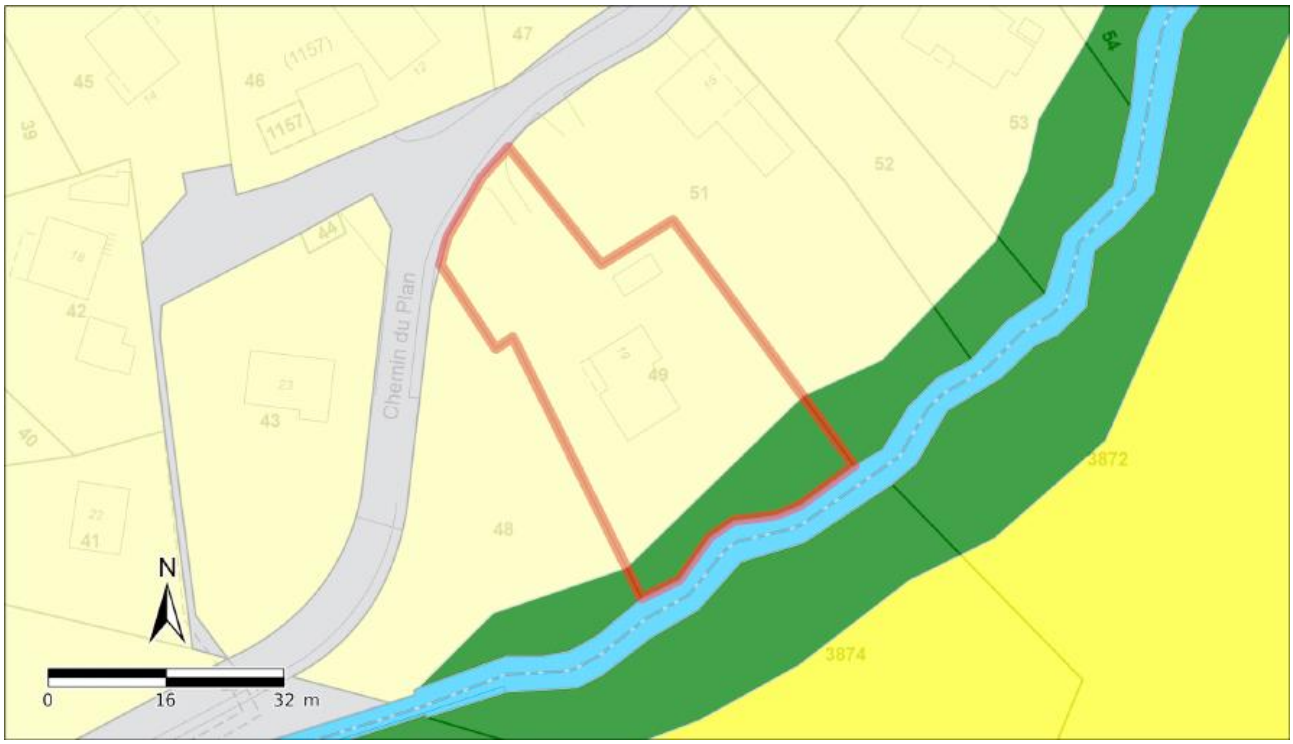
Vente en bloc · Prix souhaité CHF 3’500’000

Bien à rénover, avec des possibilités de développement à étudier en zone de villas.

L’offre en bref

Cet ensemble s’adresse aux acquéreurs recherchant une propriété généreuse avec vue sur le lac, à rénover ou à repenser dans le cadre d’un projet susceptible d’être autorisé. Les deux parcelles voisines sont proposées conjointement.

Caractéristique	Parcelle 49	Parcelle 48
Surface cadastrale	1’524 m²	1’203 m²
Zone de villas	env. 1’268 m²	env. 1’030 m²
Zone forestière	env. 256 m²	env. 174 m²
Utilisation	Maison et jardin	Terrain contigu
EGRID	CH127518834539	CH438376453617



Plan de zones officiel, extrait du 16 octobre 2026 : parcelle 49 délimitée ; parcelle 48 immédiatement à l’ouest. Jaune clair : zone de villas ; vert : forêt ; bleu : eaux. Source : canton de Vaud, RDPPF, p. 3. Extraits actualisés joints séparément.

Surface cadastrale totale : 2’727 m². Les surfaces de zones arrondies totalisent 2’728 m² ; l’écart de 1 m² figure déjà dans l’extrait de la parcelle 48. La surface en zone de villas ne correspond pas à une surface librement constructible.

Les deux parcelles vues du ciel

Les parcelles forment un ensemble entre le Chemin du Plan et le cordon boisé du ruisseau. La parcelle 48 s'étend à l'ouest et au sud-ouest de la maison ; la parcelle 49 comprend la maison et son accès.



Parcelle 48 en jaune, parcelle 49 en turquoise. Nord et échelle indiqués. Orthophoto © swisstopo ; limites : CadastralWebMap, mensuration officielle vaudoise, consultées le 16.10.2026. Superposition indicative, sans valeur de délimitation juridique.

La vue aérienne situe la maison, les jardins, la route et les arbres. Les parcelles comprennent aussi des surfaces forestières. Le tracé représente les limites cadastrales, et non les surfaces constructibles.

Les vues aériennes peuvent être antérieures à l'état actuel des bâtiments et de la végétation. Les photographies au sol qui suivent datent du 16 octobre 2026.

Situation dans le quartier et la région



Les parcelles dans leur quartier, au bord du cordon boisé, près des habitations et des vignes. Orthophoto © swisstopo ; limites : CadastralWebMap ; consultation du 16.10.2026.



Situation par rapport à Lausanne, Pully et au Léman. Le point rouge indique les parcelles. Carte nationale © swisstopo, consultée le 16.10.2026 ; sans indication de temps de trajet.

Jardins et vue sur le lac



Vue vers la maison depuis la prairie, illustrant la pente et le recul par rapport à la route. Photographie originale du 16.10.2026 à 13 h 52.



Vue sur le jardin, le voisinage et le Léman. Les limites ne sont pas tracées sur la photographie ; voir la vue aérienne. Photographie originale du 16.10.2026 à 13 h 54.

Entre Lausanne et le Léman

La région

Belmont-sur-Lausanne se situe à l'est de Lausanne, au-dessus de Pully, dans le canton de Vaud. Ce cadre résidentiel sur les hauteurs réunit la proximité des services de Lausanne et de Pully et celle du Léman. Une situation attrayante pour concilier vie urbaine, jardin et dégagement.

Le voisinage immédiat

Les parcelles se trouvent au Chemin du Plan. Le jardin descend vers le cordon boisé du Flonzel. Les photographies montrent la vue sur le voisinage verdoyant, le lac et la rive opposée. Les arbres encadrent la propriété ; le dégagement dépend du point de vue et de la végétation.



Vue sur le lac depuis le balcon. Photographie originale du 16 octobre 2026 ; maintien durable de la vue non garanti.

Les lignes de bus 47 et 49 relient la commune à Pully. Le Collège de Belmont accueille les degrés primaires 1H à 8H. L'affectation scolaire, les transports et les trajets depuis la propriété sont à vérifier individuellement. [4–6]

La maison existante

Selon le Registre fédéral des bâtiments et des logements, la maison individuelle située sur la parcelle 49 date de 1974. La façade côté jardin, le balcon et les grandes fenêtres du séjour ouvrent la maison sur l'extérieur.





Façade côté jardin et accès depuis la route. Photographies originales du dossier de la propriété.

Bâtiment existant	Indication
Construction / numéro ECA	1974 / ECA 519
Données du registre	2 niveaux, 1 logement, emprise au sol de 103 m²
État	Importants travaux de rénovation et de remise en état à prévoir
Surface habitable et pièces	Relevé actuel à établir ; les données du registre et des estimations divergent

La vente porte sur l'état existant. L'état des raccordements et de l'alimentation en eau et en électricité doit être vérifié avant toute remise en service. Les installations techniques nécessitent un contrôle préalable à l'utilisation. [3, 7]

Autres vues de la maison et du jardin



Façade côté jardin, balcon et accès extérieur. Photographie originale du 16.10.2026 à 13 h 44 ; état existant sans rangement numérique.



Vue latérale de la maison, de la prairie et des arbres longeant le ruisseau. Photographie originale du 16.10.2026 à 13 h 52.

Aperçu des espaces intérieurs



Séjour avec cheminée. Image rangée numériquement à partir d'une photographie originale du 16 octobre 2026.



Pièce avec plafond en bois. Image rangée numériquement à partir d'une photographie originale du 16 octobre 2026.

Des objets mobiles ont été supprimés numériquement et l'exposition ajustée. Ces images ne représentent pas une rénovation réalisée. Les photographies originales et la visite font foi pour l'état réel.

Règles de construction et perspectives

Les extraits RDPPF du 23 novembre 2026 mentionnent la zone de villas du plan de 1984 et la modification réglementaire de 1996 parmi les restrictions en vigueur. L'indice maximal de 1/7 limite la surface bâtie au sol ; il ne constitue pas un indice d'utilisation de l'ensemble des surfaces de plancher. [1–2]

Calcul indicatif	Parcelle 49	Parcelle 48
Surface supposée déterminante	env. 1'268 m²	env. 1'030 m²
Calcul à 1/7	1'268 ÷ 7	1'030 ÷ 7
Surface bâtie théorique	env. 181 m²	env. 147 m²

Le calcul aboutit à environ 328 m² de surface bâtie au sol au total. Il s'agit d'un maximum théorique lié à l'indice, incluant le bâti existant. Il ne garantit ni une surface supplémentaire à construire ni une surface habitable déterminée.

Principales règles de la zone de villas	Contenu
Parcelle minimale	1'000 m² ; au maximum 3 logements par parcelle
Distance aux limites	En principe 6 m ; majoration si la longueur dépasse 20 m
Surface bâtie supérieure à 100 m²	Jusqu'à 3 niveaux habitables : rez, étage et combles
Forêt et eaux	Forêt non prise en compte ; distances et protections réservées

La constructibilité dépend aussi de la pente, des distances aux routes et à la forêt, de l'espace réservé aux eaux, des accès et des droits privés. Les données relatives à l'espace réservé aux eaux ne sont pas disponibles dans les extraits. Le nombre réglementaire de logements ne préjuge pas d'un projet autorisable.

Les extraits signalent des modifications en cours avec effet anticipé négatif. L'IUS de 0,4 évoqué dans un projet de révision ne constitue pas un droit à bâtir acquis. La portée de la révision et tout projet concret doivent être confirmés auprès de la Commune.

Visite et documents complémentaires

Vos possibilités

L'acquisition conjointe permet d'envisager la maison et le jardin comme une seule propriété. Un développement des deux parcelles peut également être étudié. Une étude préalable avec un architecte et la Commune permettra de confronter les intentions au bâti, au relief et aux distances de protection.

Prix souhaité et contact

CHF 3'500'000 pour les deux parcelles ensemble (base de négociation).

Visites et consultation des documents disponibles sur rendez-vous. Merci d'adresser vos demandes et vos éventuelles offres écrites à :

Me Hermann Lei, avocat

Advokaturbüro Lei Nobs Harder

Ringstrasse 18, 8500 Frauenfeld

kanzlei@frauenfeld-anwalt.ch

Sources de cette documentation

[1] Extraits RDPPF des parcelles 48 et 49 du 23.11.2026, joints séparément ; illustrations cartographiques du 16.10.2026.

[2] Règlement communal RCAT, art. 8–17, 51 et 54.

[3] Registre fédéral des bâtiments et des logements, EGID 874450 ; état au 14.10.2026.

[4] Transports publics

[5] Organisation scolaire

[6] Transports scolaires

[7] Dossier de la propriété : photographies, plans historiques, estimations et correspondance relative aux raccordements. Photographies du 16.10.2026 issues des images mises à disposition ; vues extérieures plus anciennes provenant du dossier.

[8] Cartes et vues aériennes : map.geo.admin.ch, © swisstopo ; limites cadastrales : CadastralWebMap. Photographies originales complémentaires du 16.10.2026.

Ces indications sont informatives et ne garantissent ni des qualités particulières ni un volume constructible. Modifications et vente préalable réservées. La vérification des documents originaux, les autorisations nécessaires et l'acte authentique de vente sont déterminants. Les frais d'acquisition ne sont pas compris dans le prix.