

Fiche de projet

Plan partiel d'affectation (PPA) « Beau-Rivage »,

(terrains compris entre le Quai de Belgique, la Place du Général Guisan, l'avenue des Oscherins, le chemin de Beau-Rivage, la limite Sud des parcelles N^{os} 5449, 5450, 5451, 7477, 5453 et la limite Ouest des parcelles N^{os} 5612 et 1352)

Abrogation partielle du plan d'extension N° 629 du 12 septembre 1986

Abrogation du plan d'extension N° 629 Annexe 2 du 12 septembre 1986

Le plan partiel d'affectation (PPA) N° 629 et ses annexes du 12 septembre 1986 ont en particulier permis la réalisation du Musée Olympique en préservant les espaces verts bordant le quai d'Ouchy. Ils ont également intégré le secteur de l'Hôtel Beau-Rivage en zone d'équipements hôteliers et touristiques.

L'annexe 2 du PPA n° 669 comprend deux parcelles propriétés du Beau-Rivage Palace SA. Il distingue trois zones qui, outre celle de verdure, sont affectées à l'exploitation d'un hôtel et à des équipements touristiques qui peuvent lui être liés. La zone de construction basse située au nord-est du périmètre comprend des dispositions limitant la surface bâtie au 1/10^e de la surface de la zone, le nombre d'étages à deux niveaux plus combles ou attique et une cote d'altitude maximale des constructions fixée à 392.00 m. Cette zone est actuellement occupée par un bâtiment appelé « Le Chalet », dont la construction remonte à 1864.

Une visite du « Chalet » construit suivant un projet de 1863 des architectes Achille de La Harpe et Jean-Baptiste Bertolini, a permis de constater que l'adjonction de garages formant socle et terrasse, en béton armé, avait dénaturé les niveaux inférieurs de « Le Chalet ». Ses façades ont perdu toute trace du décor original, les éléments de bois ont été remplacés et simplifiés. En toiture, deux larges lucarnes rampantes ont été créées en remplacement de celles originelles situées de part et d'autre du pignon sud. A l'intérieur, l'un des rares éléments d'origine ayant subsisté est l'escalier demi-tournant, toutefois dénaturé par l'adjonction d'un ascenseur. Les logements ont été redistribués selon les impératifs d'une exploitation hôtelière, effaçant ainsi les traces de la typologie ancienne. Ce bâtiment a perdu la totalité de sa substance d'origine et sa démolition peut être envisagée dans le cadre du développement des activités du Beau-Rivage.

Le Beau-Rivage Palace SA souhaite compléter son infrastructure par la création d'un centre de conférences d'environ 100 places, prévu en lieu et place du « Chalet », complétée d'une résidence hôtelière de six à huit suites pour les séjours de longue durée, à l'emplacement actuel des serres. Si la cote d'altitude maximale des constructions peut être conservée et ne prêterait pas les dégagements vers le sud, ces nouvelles constructions nécessitent la modification du plan en vigueur. Si le développement proposé permet de parachever l'offre en hébergement et activités offertes par le Beau-Rivage Palace, son caractère mesuré permet une juste intégration dans le site.



Le périmètre du PPA est identique à celui de l'annexe 2 du PE N° 629, mis à part le rajout d'une nouvelle parcelle d'une surface de 32 m², située à l'intersection du chemin du Beau-Rivage et de l'avenue des Oscherins, soustraite au domaine public de l'époque. La surface totale des parcelles est de 36'178 m².

Les objectifs du présent plan d'affectation sont la conservation de 2 bâtiments et la définition de :

- l'aire de constructions basses permettant l'édification de nouveaux bâtiments (centre de conférences et suites hôtelières) et le redimensionnement du parking souterrain ;
- l'aire d'interruption des constructions comprise dans l'aire de constructions basses afin de préserver les échappées vers le sud ;
- l'aire de constructions semi-enterrées correspondant à la situation de fait ;
- l'aire de jardin historique préservant et reconstituant ses qualités paysagères et naturelles ;
- l'aire de transition délimitant l'implantation des installations et aménagements extérieurs liés (piscine, etc.) ;
- l'aire d'accès qui devra être aménagée en lien avec sa destination et la valeur des bâtiments qui la bordent.

Le PPA apporte des modifications au niveau du plan, ainsi qu'au niveau de certaines dispositions réglementaires, notamment celles concernant :

- les droits à bâtir de l'aire de constructions basses sont augmentées, l'indice d'utilisation du sol, IUS, passe de 0,26 à 0,63, ce qui permet une surface maximale de plancher de 4'200 m².
- le nombre de places de stationnement pour véhicules motorisés (actuellement 175 places passant à 250 places), ainsi que l'obligation de création de 100 places de stationnement pour vélos et 60 places pour véhicules motorisés à deux-roues ;

Une étude de mobilité de Transitec a permis de prendre en compte les mesures liées au trafic, à l'air et au bruit.

Une séance d'information publique a eu lieu à l'Hôtel Beau-Rivage le 20 novembre 2013. Le projet a reçu, lors de cette rencontre, un accueil favorable.

Lausanne, janvier 2014