

**Plan partiel d'affectation "Chalet des Bains"
concernant les terrains compris entre l'avenue Emile-Henri-Jaques-Dalcroze,
l'avenue de Rhodanie et l'avenue Gustave-Doret
Radiation partielle du plan légalisé N° 286**

Préavis N° 174

Lausanne, le 21 septembre 2000

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

1. Objet du préavis

Ce plan limite son périmètre à l'établissement public « Chalet des Bains » et au parking adjacent, situés au carrefour de l'avenue de Rhodanie et de l'avenue Emile-Henri-Jaques-Dalcroze, qui mène au Théâtre de Vidy. Bien connues des amateurs de ping-pong, ces installations sont en fait le dernier témoin des anciens bains publics et du rivage originel du lac, qui se situaient juste après le cordon boisé qui longe encore le périmètre du plan du côté sud. Les comblements du lac et les aménagements amenés par l'Exposition nationale de 1964 ont depuis entièrement transformé le site. Le « Chalet des Bains » s'est peu à peu constitué d'un ensemble de constructions plus ou moins légères, réunies aujourd'hui sous un grand toit à pans prolongé d'un auvent. Le propriétaire souhaite maintenant reconstruire le tout sous une forme plus rationnelle et moins précaire, tout en conservant la vocation et l'esprit du lieu.

La Municipalité est favorable à cette initiative puisqu'elle sauvegarde un établissement populaire et traditionnel qui contribue à l'animation des rives. Cette reconstruction pose cependant un problème de conformité réglementaire puisque la parcelle est située en zone de villas, qui est incompatible avec l'affectation de buvette et de loisirs de plein air du « Chalet des Bains ». L'établissement actuel et ses activités, étant antérieurs à l'établissement de la zone de villas en 1943, sont restés au bénéfice des droits acquis ; mais un nouveau bâtiment ne peut jouir de la même dérogation. Un plan partiel d'affectation est donc nécessaire et d'autant plus justifié que le reliquat de zone de villas situé au Sud de l'avenue de Rhodanie est anachronique et ne se justifie plus.

Le plan remplace la zone de villas par une zone de restauration et de loisirs, dans laquelle pourra se reconstruire le « Chalet des Bains », entourée de la zone de stationnement déjà existante arborée et d'une zone de protection de la végétation de l'ancienne rive. Chaque zone conserve ses dimensions présentes et, à part le renouvellement de l'établissement public et quelques améliorations de l'espace public, le site restera dans l'état actuel. Le plan prolonge les liaisons piétonnières qui l'entourent, mais ne contient pas les divers aménagements planifiés indépendamment dans le secteur, avec lesquels il est entièrement compatible.

2. Préambule

2.1 Historique

Le terme « Chalet des Bains » paraît aujourd'hui incongru pour un établissement situé à quelque 250 mètres du lac. Cette bizarrerie témoigne en fait des profonds changements qu'a connus le site puisque au moment de la création à cet endroit des premiers bains publics officiels, dans les années 1880, le rivage se trouvait directement derrière le rideau d'arbres qui ferme le périmètre du plan au sud. Aucune route ne longeait la rive et les seuls accès au lac se faisaient depuis les hauts, par le chemin des Bains et le chemin des Plaines. Il n'est donc pas surprenant que les premières plages officielles se soient créées aux débouchés de ces deux accès : les bains payants de Cour à l'est et les bains publics à l'emplacement du plan, avec une buvette, le « Chalet des Bains ».

Alors que, dès 1937, les bains de Cour sont transformés par la réalisation avant-gardiste de Bellerive, les bains publics et leur modeste équipement ne connaissent pas de changement jusqu'en 1959. C'est à cette date que commencent les comblements pour l'Exposition nationale de 1964 et qui vont aboutir au paysage actuel. C'est aussi à cette occasion que le mini-golf, installé à côté du « Chalet des Bains », fait place au parking existant.

2.2 Les raisons du plan

Aujourd'hui, le « Chalet des Bains » désigne un ensemble de constructions hétérogènes réunies sous un grand toit à pans complété par un grand auvent. Ce pavillon est prolongé par une plate-forme bétonnée, sur laquelle sont installées les nombreuses tables de ping-pong qui font la caractéristique de l'établissement. Tel qu'existant, le tout est conçu comme une exploitation de loisirs de plein air, limitée d'office à la belle saison.

Le propriétaire des lieux a présenté le projet d'une reconstruction qui conserve la vocation et l'esprit du lieu mais reloges ses activités dans des locaux moins précaires, permettant une exploitation plus longue sur l'année. Ce projet pose un double problème ; d'abord, celui de la conformité avec la réglementation de la zone de villas du plan d'extension de 1942, encore valable sur cette zone, puis celui de la compatibilité avec les principes et objectifs du schéma directeur des rives lausannoises. Sur ce dernier point, le principe N° 1 demande en effet « de procéder, pour tout agrandissement ou nouvelle petite construction, à un examen de leur opportunité, à une évaluation des risques de conflit avec l'environnement et de définir les priorités et les conditions de leur réalisation. » Il précise encore que « seuls seront envisageables les aménagements liés à des activités préexistantes, l'agrandissement des exploitations existantes, les petites constructions d'intérêt public ouvertes à tous les usagers des rives, qui participent à l'animation du parc (bar, restauration, etc.) ».

La Municipalité estime que le maintien et la reconstruction du « Chalet des Bains » répondent aux critères posés par le schéma directeur des rives et se justifient par la contribution à l'animation des rives. Sur le plan réglementaire, l'activité actuelle du « Chalet des Bains » est déjà en contradiction avec la zone de villas du RPE, laquelle n'a vraiment plus raison d'être à cet endroit, mais jouit de l'état de fait puisqu'elle est antérieure à 1942. En cas de reconstruction cependant, une mise en conformité est impérative ou, à l'inverse, une adaptation de la réglementation par plan partiel d'affectation. C'est le choix fait par la Municipalité et la raison d'être de ce préavis.

3. Caractéristiques

Le périmètre du plan s'étend le long de l'avenue de Rhodanie, entre les avenues Emile-Henri-Jaques-Dalcroze, Gustave-Doret et le cordon boisé de l'ancienne rive. Une nouvelle limite des constructions est tracée autour de ces deux avenues latérales. Elles appartenaient déjà au domaine public mais seront désormais régies par la loi sur les routes. La zone de villas disparaît complètement puisque à l'évidence elle

ne correspond plus à la vocation de ces terrains et empêche la reconstruction du « Chalet des Bains ». La parcelle de cet établissement, la seule du plan en mains privées, devient une zone de loisirs et de restauration. La nouvelle implantation est prévue sur la moitié nord de la parcelle et inverse la disposition actuelle des lieux, afin de faire écran aux nuisances de l'avenue de Rhodanie et de dégager la vue sur la végétation de l'ancienne rive. Un périmètre d'implantation, une surface de plancher maximale et une cote d'altitude à ne pas dépasser réglementent la future construction de deux niveaux. Des surfaces affectées à un logement de service sont admises au niveau supérieur. L'espace extérieur de cette zone est réservé à la terrasse du restaurant et aux équipements de jeux. La zone de loisirs et de restauration devra encore comprendre une ou deux places de stationnement réservées aux exploitants.

Les droits de jour concernant l'implantation du bâtiment en limite de parcelle, de passage à travers le stationnement sur la parcelle N° 4797 et de pose d'un panneau communal sur la face Nord du bâtiment seront réglés ultérieurement lors du permis de construire.

La zone de stationnement arborée correspond à l'état existant et doit conserver ses plantations situées dans les espaces hachurés. La dernière zone du plan, celle de la végétation de l'ancienne rive du lac, veille au maintien de ce témoin du passé. Le règlement précise que les espèces originelles de végétaux seront privilégiées. A part la liaison piétonnière nord-sud déjà existante à travers le parking, le plan indique comment il est prévu de prolonger le cheminement est-ouest venant du chemin des Tennis à travers l'ancienne rive, en direction de l'avenue Gustave-Doret. D'autres mesures de circulation et d'aménagements extérieurs sont planifiées dans le secteur indépendamment du plan (parcage, itinéraire cyclable, etc.), mais n'y sont pas reportées car elles relèvent de procédures différentes.

4. Règlement

Chapitre I – Dispositions générales

1. Le présent plan a pour but de remplacer la zone de villas, selon le Règlement concernant le plan d'extension (RPE) de 1942, par une zone de loisirs et de restauration, afin de confirmer les activités du « Chalet des Bains », de permettre la reconstruction du bâtiment et de maintenir le stationnement public existant ainsi que les accès aux rives.
2. Le présent plan annule, à l'intérieur de son périmètre, toute disposition de plan légalisé antérieurement.

Chapitre II – Zone de loisirs et de restauration

3. Cette zone est destinée à des activités de restauration et de loisirs de plein air. Des surfaces affectées au logement de service sont admissibles au niveau supérieur du nouveau bâtiment.
4. Le périmètre d'implantation et les surfaces brutes totales de plancher utile, calculées selon la norme 514'420 de l'ORL (Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich), ne doivent pas être dépassés.

Un schéma du calcul des surfaces devra être joint à toute demande de permis de construire.

5. Le nombre de niveaux habitables est fixé par le plan.
La hauteur maximale du bâtiment est limitée par la cote d'altitude indiquée sur le plan. Les superstructures à fonction technique seront groupées, réduites au minimum nécessaire et traitées de manière esthétiquement satisfaisante. Elles pourront dépasser la cote d'altitude maximale prescrite.
6. L'espace extérieur est réservé aux loisirs (terrasse de restaurant, équipements de jeux, etc.). Il pourra être partiellement couvert avec des éléments de protection solaire amovibles et légers (toile de tente). L'ensemble sera traité de manière esthétiquement satisfaisante.

7. Compte tenu de la qualité du site, la Municipalité pourra refuser tout projet susceptible de le dénaturer (choix des matériaux, proportions des percements, superstructures, traitement des espaces extérieurs, etc.).
8. La zone de loisirs et de restauration devra comprendre une ou deux places de stationnement pour les besoins des exploitants.

Chapitre III – Zone de stationnement public arborée

9. Cette zone est destinée au stationnement public. Elle sera agrémentée de plantations, en priorité dans les espaces hachurés.

Chapitre IV – Prescriptions complémentaires

10. La Municipalité fixera les niveaux de voirie sur les limites des constructions, les conditions d'accès à la parcelle N° 4796 et les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement.
11. Les articles 112 h et suivants du RPE relatifs à la protection des arbres sont applicables.
12. 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 (DINF), 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 3 mai au 5 juin 2000. Il a suscité une opposition.

Opposition du Mouvement pour la Défense de Lausanne (MDL)

Le Mouvement pour la Défense de Lausanne a examiné le projet de plan partiel d'affectation pour la zone du « Chalet des Bains » et prend position comme suit.

1. *Le plan partiel d'affectation en question ne semble être établi que pour satisfaire les besoins liés à la remise en état de la buvette et de l'espace de loisirs qui s'y trouve rattaché.
De ce fait, les espaces alentours ne sont pas repensés et ne sont formellement que la perpétuation du statu quo hérité du temps qui a suivi immédiatement l'Expo 64. Nous n'y lisons aucune vision prospective pour un aménagement satisfaisant des accès automobiles et piétons. Pour preuve, le plan exclut très explicitement la poche d'accès au Théâtre de Vidy et à la Voile d'Or.*
2. *Le plan partiel d'affectation englobe, à notre sens, une zone trop faible par rapport aux diverses problématiques des rives du lac. Il y a nécessité de repenser plusieurs questions, voire même de s'interroger sur l'adéquation de la présence d'un établissement public à cet endroit. Un échange de terrain avec le propriétaire pourrait peut-être conduire à une solution meilleure.*
3. *L'espace de parcage aux abords du Théâtre de Vidy doit en particulier être repensé. Ce parking en poche, dont nous ne contestons nullement l'utilité et la nécessité, engendre cependant un trafic inutile de va-et-vient dès sa saturation. Ce trafic est d'autant plus gênant qu'il s'écoule sur un accès piéton du théâtre et des rives du lac. Il y a là matière à rechercher une solution meilleure, qu'un plan partiel d'affectation est seul à pouvoir mettre en œuvre.*

4. *La zone de verdure et de loisirs des rives du lac ne doit pas être prévue pour du logement, même si celui-ci est destiné aux employés. Cette proposition nous paraît inadéquate et créerait un fâcheux précédent.*
5. *Nous sommes aussi opposés à voir s'ériger à cet emplacement une construction de deux étages. Le plan partiel d'affectation ne doit pas autoriser des volumes qui dépassent les besoins d'une exploitation d'un établissement public simple.*

Au vu de ce qui précède, nous estimons que ce projet de plan partiel d'affectation est insuffisamment abouti et insatisfaisant sur plusieurs points. De ce fait, nous déclarons nous y opposer sous sa forme actuelle. Nous demandons qu'une réflexion plus globale soit conduite sur cette zone et propose des solutions aux diverses questions qui sont aujourd'hui sans réponse.

Réponse

1. En effet, ce plan partiel d'affectation se limite à résoudre le problème posé par le « Chalet des Bains ». Il s'agit d'une parcelle privée, qui a donc droit à être traitée selon la législation et les règles habituelles. Le reste du site et des espaces évoqués par l'opposant est en mains publiques ; il fait donc l'objet d'autres études et procédures qui ne justifient pas un plan partiel d'affectation et qui trouveront leur résolution dans le cadre du plan général d'affectation en cours d'étude, celui-ci devant être mis à l'enquête à fin 2001.
2. Comme expliqué au chapitre 2.2 du préambule, le maintien du « Chalet des Bains » se justifie pour des raisons relatives à la mémoire du lieu, à la tradition et à l'animation des rives du lac. Il s'agit donc de ce lieu-ci et un échange de terrain n'a pas de sens. Il est de plus conforme aux options du schéma directeur des rives.
3. Comme déjà dit précédemment, ce genre de problèmes n'est pas du ressort d'un plan partiel d'affectation ; le Département cantonal est d'ailleurs très clair sur ce point.
4. Le fâcheux précédent, comme le qualifie l'opposante, existe déjà au Restaurant La Vaudaire. La possibilité donnée ici est acceptable au vu des dimensions limitées du projet et de l'expérience positive de la Vaudaire.
5. La hauteur maximale du bâtiment existant est de 4,80 m ; le plan autorise 7,00 m pour le nouveau bâtiment. L'augmentation est donc relative ; elle l'est d'autant plus pour un bâtiment entouré d'arbres qui le dépassent largement et atteignent 15 m.

Une réflexion globale sur cette zone a eu lieu et a abouti au schéma directeur des rives lausannoises. Les principes et les recommandations contenus dans ce document servent de référence aux services communaux, en particulier celui des parcs et promenades. Ce plan particulier respecte aussi ce schéma tout en réglant un problème spécifique et limité qu'il est le seul à pouvoir résoudre.

6. 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° 174 de la Municipalité, du 21 septembre 2000 ;
ouï 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 « Chalet des Bains » concernant les terrains compris entre l'avenue Emile-Henri-Jaques-Dalcroze, l'avenue de Rhodanie et l'avenue Gustave-Doret, radiation partielle du plan légalisé N° 286 ;
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 à l'opposition déposée pendant l'enquête publique ;
4. 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 ;
5. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;
6. 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 4 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
7. 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 ;
8. d'approuver l'étude d'impact sur l'environnement, qui est conforme aux prescriptions fédérales et cantonales sur la protection de l'environnement.

Au nom de la Municipalité :

Le syndic :

Jean-Jacques Schilt

Le secrétaire :

François Pasche