

**Plan partiel d'affectation "Le Chalet-des-Enfants"  
Zone spéciale selon l'article n° 50a, lettre b, LATC**

**Addenda au plan d'extension n° 600 du 28 novembre 1980**

**Préavis N° 2008/15**

Lausanne, le 9 avril 2008

Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs,

**1. Objet du préavis**

Ce plan concerne un lieu cher à de nombreux lausannois et vaudois qui ont fréquenté, à différents âges, cette auberge située dans une clairière du Jorat, à 843 m d'altitude. Le bâtiment de cet établissement, propriété communale, a fait l'objet du préavis n° 2002/10<sup>1</sup>, pour le rénover, améliorer ces installations et accroître sa capacité d'accueil, tout en veillant à conserver son caractère champêtre. Après la réouverture de l'auberge à Pâques 2005, la seconde étape de rénovation prévoit la transformation des deux autres bâtiments agricoles qui forment ce hameau et qui ont perdu leur vocation agricole depuis 2001. Leur reconversion est prévue dans une formule « Tourisme Vert » qui offre à un large public la découverte de notre terroir et des forêts du Jorat, ainsi qu'une unité d'accueil, avec dortoirs et réfectoire pour héberger des classes. L'offre sera complétée de quelques chambres en gîte rural. Pour la partie extérieure, un programme d'aménagements est nécessaire pour les activités didactiques, des jeux, etc., ainsi que pour canaliser les accès et le parcage d'une quarantaine de véhicules.

L'intérêt principal de cette planification réside dans la réhabilitation et la valorisation d'un patrimoine connu, dont la reconversion est indispensable depuis que la clairière de 17 hectares ne suffit plus à la survie économique d'une exploitation agricole. Les agriculteurs voisins pourront continuer à exploiter le secteur pour l'activité agricole. Ce dernier point explique que l'ensemble des aménagements prévu doit faire l'objet d'une planification par plan partiel pour créer une zone spéciale selon l'art. 50a de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui, à sa lettre b, permet l'exercice d'activités spécifiques (sports, loisirs, etc.) dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir.

---

<sup>1</sup> BCC, 2002 I, p. 729 et 735

## 2. Préambule

### 2.1 Historique

Bien qu'elle paraisse évidente, l'appellation Chalet-des-Enfants doit faire l'objet de deux précisions. Dans le Jorat vaudois, le terme «Chalet» désigne des fermes isolées au milieu des domaines défrichés au Moyen-Âge. Le nom du propriétaire suivait l'appellation «Chalet», ainsi les trois enfants du pasteur Joseph Secrétan seraient à l'origine du nom «Chalet-des-Enfants». Le domaine est vendu en 1807 aux Auberjonois et le peintre René Auberjonois est, avec ses trois sœurs, le dernier propriétaire avant que le domaine ne soit vendu à la Ville de Lausanne en 1917. Si les revenus de l'époque sont essentiellement tirés du bois le fermier a complété ses activités par un petit restaurant déjà apprécié des lausannois. En 1928, aux deux bâtiments existants, s'ajoute une nouvelle ferme au nord, qui sera complétée d'un hangar métallique en 1976 ; enfin, en 1999 le site sera relié à la STEP de Vidy. Fin 2000, l'exploitation agricole cesse son activité, car la clairière de 17 hectares ne suffit pas à la survie d'un exploitant ; les pâturages sont mis à disposition des fermiers de la Ville, titulaires des domaines voisins. L'auberge a besoin d'une rénovation et d'une remise à niveau des installations et le 14 mars 2002 le préavis n° 2002/10 sur la première étape du réaménagement du Chalet-des-Enfants demande un crédit de 1'400'000 francs pour la rénovation et la transformation de l'auberge avec une nouvelle cuisine et un chauffage central à bois situé dans le rural voisin. L'établissement a rouvert à Pâques 2005 et l'occupation réjouissante des soixante places intérieures et de la terrasse, des beaux jours, témoigne du succès du nouveau tenancier.

### 2.2 Les projets

En 2003, le service des Forêts, domaines et vignobles a mandaté le service romand de vulgarisation agricole et Prométerre, association vaudoise de promotion des métiers de la terre, pour étudier les potentialités de développement d'une offre de tourisme vert sur certains domaines de la Ville. Cette étude a concerné en premier lieu les domaines viticoles. Pour les domaines agricoles il a été décidé de mettre l'accent sur le Chalet-des-Enfants, appelé à devenir à la fois la vitrine du patrimoine vert de la Ville, la porte d'entrée dans les forêts du Jorat et le carrefour de la mise en réseau des offres de tourisme vert de la Ville. Le préavis n° 2005/33 du 19 mai 2005<sup>2</sup>, présentait le programme de développement du tourisme vert et les rénovations et aménagements dans les domaines agricoles et viticoles, avec une demande de crédit-cadre. Étudiés en collaboration avec le service d'architecture, les projets qui ont depuis été précisés, prévoient les aménagements suivant pour le Chalet-des-Enfants.

- L'ancien rural nord deviendrait l'unité d'accueil avec, au rez un espace central multifonctionnel et une salle d'accueil et d'exposition, au premier, une salle polyvalente d'une quarantaine de place, une cuisine, un réfectoire, puis au deuxième quatre dortoirs d'une trentaine de lits au total. Cet hébergement serait réservé aux classes pendant la période scolaire ou pendant les vacances (cure d'air).
- Le hangar agricole adjacent au rural nord, construit en 1976 avec des plaques éternit sur une ossature métallique, devrait être remplacé par une nouvelle construction plus en accord avec l'architecture des autres bâtiments en gardant son usage actuel de garage et de dépôt, avec en plus des jeux à couvert.
- Le rural Est deviendrait l'unité «activités» avec dans le soubassement, une étable pouvant héberger provisoirement quelques animaux tels que des ânes, moutons, chèvres, etc. La grange servirait de marché couvert pour des produits du terroir et permettrait aussi la réception de fêtes champêtres. En

---

<sup>2</sup> BCC, 2005 I, p. 844

façade sud, quelques chambres d'hôtes compléteraient l'offre en gîte rural de la région. La coursive pourrait évoluer en terrasse aménagée.

A l'extérieur, il est prévu d'installer des jeux, un jardin potager, des terrasses, des points d'informations, etc. Le reste de la clairière restera en nature agricole extensive, accessible par des chemins didactiques accompagnés d'aménagements comme un ruisseau remis à ciel ouvert, des points de vue, des zones de pique-nique, etc. La gestion des accès motorisés et du parcage est comprise dans la réflexion globale sur la gestion de type parc naturel pour les forêts lausannoises. Dans ce contexte, la décision de fermer certaines routes forestières, dont l'accès ouest au Chalet-des-Enfants, est effective dès cet été.

### 2.3 Procédures légales

Toute la zone du Chalet-des-Enfants est classée en zone agricole du plan d'extension des zones périphériques et foraines de Lausanne (plan n° 600 du 28 novembre 1980) et la nouvelle affectation de tourisme et loisirs choisie pour les anciens ruraux n'est pas compatible avec son règlement. Les travaux de réfection de l'auberge ont pu être réalisés sans procédure de plan partiel d'affectation, bien que l'affectation de restaurant ne soit pas conforme à la zone agricole, puisque cette activité était antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1980, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il est donc proposé de créer une zone spéciale selon l'art. 50a de la loi (cantonale) sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) qui autorise les communes à définir des zones spéciales «pour permettre l'exercice d'activités spécifiques (sports, loisirs, extraction de gravier, etc.) dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir. » Introduit dans la LATC le 4 février 1998, puis adapté le 28 mai 2002, l'article 50a n'a encore jamais été utilisé sur la Commune de Lausanne. L'application de cet article présente deux avantages. Le premier est qu'il ne requiert pas de compensation de surface équivalente en zone agricole, puisque n'étant pas considéré comme une extension de la zone à bâtir. Le deuxième (point I.2 du règlement), implique qu'en cas d'abandon de toutes les activités spécifiques à cette zone, les terrains et les constructions compris à l'intérieur du périmètre du PPA retournent en zone agricole.

### 3. Caractéristiques du plan

Le périmètre du plan se limite aux bâtiments existants du Chalet-des-Enfants et aux prolongements extérieurs liés aux affectations nouvelles induites par la reconversion du site. La planification des transformations et des aménagements est certes avancée mais pas définitive ; en conséquence les dispositions réglementaires du PPA doivent garder une certaine souplesse pour conserver des possibilités d'évolution suffisantes. Le plan délimite trois aires selon leur affectation ; les bâtiments d'accueil et d'activités, la zone verte qui sert de prolongement au restaurant, enfin la zone d'accès et de stationnement.

L'aire d'équipements destinés au tourisme autorise la restauration, l'hébergement, les activités culturelles et rurales ainsi que la vente. Ces activités concernent la zone et non les bâtiments en particuliers qui sont tous à maintenir mais peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions selon un périmètre figuré sur le plan. Tous les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un examen pour préserver les façades d'origine rurale, la volumétrie générale d'ensemble et l'intégration à l'environnement. Une nouvelle construction d'une certaine importance est prévue en façade est du rural nord pour remplacer le hangar en éternit. Son périmètre d'implantation est fixé, comme sa toiture à pans. Toutes les autres constructions nouvelles seront d'un volume réduit ou de type couvert sans parois tel que pergola, pavillon etc. Les constructions souterraines sont autorisées au sens de l'art. 81 PGA, c'est-à-dire pour autant que la topographie existante ne soit pas sensiblement modifiée. Le degré de sensibilité au bruit de valeur III peut surprendre dans ce contexte champêtre ; il faut se rappeler qu'il dépend des affectations et non du niveau de nuisances préexistant.

L'aire d'accès et de stationnement est destinée à l'aménagement des places de parc des véhicules des visiteurs. Elle est dessinée dans son extension maximale et toutes les surfaces résiduelles doivent être laissées en verdure et dans le prolongement de la zone agricole attenante. Le plan fixe un maximum de 40 places à l'air libre, dont un maximum de 14 sur sol imperméable, le reste devant être aménagé sur des surfaces perméables à l'eau de ruissellement. Pour les deux roues motorisés il est prévu au minimum 6 places.

L'aire de verdure aménagée sert de prolongement extérieur au restaurant. Elle ne reçoit que des aménagements légers, ainsi que des plantations complémentaires.

#### **4. Agenda 21 – Développement durable**

Avec comme objectif le maintien, la restauration et la revitalisation d'un ensemble représentatif du patrimoine rural de Lausanne, pour offrir une base de tourisme vert, ce préavis répond à plusieurs objectifs du programme de développement durable à Lausanne. En plus de promouvoir ce type de tourisme dans le milieu rural, ces constructions seront aussi une vitrine des objectifs lausannois en ce qui concerne l'utilisation du bois indigène, dans la construction et le chauffage. La meilleure preuve de l'adéquation de ce projet avec l'agenda 21 lausannois réside dans le fait que le budget nécessaire voté précédemment pour les travaux a été prélevé sur le fonds communal pour le développement durable.

#### **5. Règlement**

##### **I. Dispositions générales**

- 1) Le présent plan définit au « Chalet-des-Enfants » une zone de tourisme et de loisirs, à titre de zone spéciale selon l'article 50a, lettre b, LATC.
- 2) Le présent plan annule à l'intérieur de son périmètre toute disposition de plan d'affectation légalisé antérieurement. Toutefois, en cas d'abandon de toutes les activités spécifiques à cette zone (selon l'article 3), les terrains et les constructions compris à l'intérieur du périmètre du plan retournent en zone agricole.

##### **II. Aire d'équipements destinés au tourisme**

- 3) Destination : Cette aire est destinée à l'accueil, à la restauration, à l'hébergement (dortoirs, chambres d'hôtes, etc.), à la vente, aux activités culturelles et rurales. Trois logements de fonction sont en outre autorisés.
- 4) Bâtiment à maintenir et extension :
  - a) Les bâtiments à maintenir présentent une valeur architecturale et doivent être conservés. L'expression des façades d'origine rurale doit être préservée.
  - b) Sur le document graphique figurent les possibilités d'extension de ces bâtiments en plan et leur principe en coupe. Certains éléments émergents peuvent en outre être admis (avant-toit, balcon, lucarne, auvent de protection de l'arrêt de bus, etc.).
  - c) Tous travaux concernant ces bâtiments et leurs extensions font l'objet d'un préavis du délégué communal à la protection du patrimoine bâti précisant ses déterminations. Sur la base de ce préavis, la Municipalité peut imposer des restrictions au droit de bâtir et interdire les constructions, transformations ou démolitions, afin de préserver la volumétrie générale d'ensemble, les formes de toiture, la composition des façades, ainsi que les aménagements des espaces libres.

5) Nouvelle construction :

- a) Une construction nouvelle peut s'implanter dans le périmètre rouge figurant sur le plan et empiéter sur le périmètre d'extension du bâtiment à maintenir.
- b) Sa hauteur est déterminée par une cote d'altitude maximale au faîte.
- c) La toiture principale en tuile est à 2 pans au moins, qui respectent une inclinaison entre 30 et 40 degrés.

6) Sont en outre autorisés dans cette aire :

- a) des dépendances, selon l'article 39 RATC (poulailler, pavillon, pergola, couvert à voitures, etc.) ;
- b) des constructions souterraines, selon l'article 81 PGA ;
- c) un arrêt de bus, ainsi que du stationnement réservé aux handicapés, aux livraisons, aux usagers privés et aux vélos (au minimum 10 places vélos doivent être réalisées).

7) Le degré de sensibilité au bruit (DS), selon l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB), est fixé à III pour cette zone.

### III. Aire d'accès et de stationnement

- 8) a) Cette aire est essentiellement destinée à l'aménagement des places de stationnement, pour véhicules motorisés, accessibles au public. Pour le reste, les surfaces doivent être en nature de verdure et dans le prolongement de la zone agricole attenante.
- b) Pour les voitures, 40 places de stationnement à l'air libre sont admises au total, dont au maximum 14 sur sol imperméable, les autres devant rester perméables à l'eau de ruissellement par une surface appropriée (herbe stabilisée, gravier, pavés non jointifs, etc.). Prévoir un espace suffisant (6 places) pour le stationnement des deux-roues motorisés. A l'exception des surfaces nécessaires aux véhicules et des dispositions de l'article 10, cette zone est inconstructible.

### IV. Aire de verdure aménagée

- 9) Cette aire correspond au prolongement extérieur du restaurant du Chalet-des-Enfants. Elle est destinée au délassement. Elle est inconstructible à l'exception des dispositions de l'article 10.

### V. Dispositions complémentaires

10) Sur l'ensemble du périmètre du PPA :

- a) La Municipalité pourra autoriser des structures légères ne requérant pas d'importantes fondations, telles qu'installations mobilières (bornes d'information), jeux d'enfants, grills, tentes, petits couverts, serres de jardin, etc., ainsi que des cheminements et des murets.
- b) Les plantations doivent être choisies parmi les essences indigènes, adaptées à la station, de préférence des feuillus. Au minimum 15 arbres majeurs, y compris fruitiers à grand développement, sont à planter. Ce quota inclut les arbres existants en bonne santé.

- c) L'ensemble des aménagements, leurs intégrations dans la topographie du terrain et les plantations doivent participer à un ensemble cohérent, faire l'objet d'un soin particulier.
- d) Toute construction doit présenter un aspect architectural (forme, implantation, proportion) et un traitement (matériaux, teintes, expression) satisfaisants et s'intégrer à l'environnement.
- e) La Municipalité refusera tout projet susceptible de compromettre le caractère et la qualité du lieu.
- 11) Une liaison piétonne, dont le tracé figure de manière indicative sur le plan, sera aménagée afin de relier le pied de la colline, à proximité de la majorité des places de stationnement accessibles au public, à l'espace délimité par les trois bâtiments à maintenir.
- 12) Les constructeurs sont tenus de respecter les conditions d'évacuation des eaux usées et de ruissellement fixées par la Municipalité.
- 13) Sont réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le Canton et la Commune de Lausanne, complétant celles du présent plan.

## 6. Procédure

Préalablement examiné par le Département des institutions et des relations extérieures (DIRE), 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 10 décembre 2007 au 8 janvier 2008. Il n'a suscité ni observation, ni opposition.

## 7. Conclusions

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

*Le Conseil communal de Lausanne,*

vu le préavis N° 2008/15 de la Municipalité, du 9 avril 2008 ;  
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'adopter comme fraction du plan général d'affectation le plan partiel d'affectation « Chalet-des-Enfants », addenda au plan d'extension n° 600 du 28 novembre 1980 ;
2. de radier du plan général d'affectation les fractions dudit plan votées antérieurement et qui ne correspondent plus au projet ;
3. 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 ;
4. de porter le coût des indemnités éventuelles de la procédure au compte des « dépenses d'investissement du patrimoine administratif » ;

- 
5. 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 3 des présentes conclusions auront été engagées en tout ou partie, cet amortissement devant être incorporé et justifié dans le budget présenté l'année suivante ;
  6. 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 :

*Daniel Brélaz*

Le secrétaire :

*Philippe Meystre*