

CHAUDET BOVAY WYLER MUSTAKI & ASSOCIÉS

AVOCATS AU BARREAU

FRANÇOIS CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR HONORAIRE
À L'UNIVERSITÉ

BENOÎT BOVAY

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER

RÉMY WYLER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

GUY MUSTAKI

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
PROFESSEUR À L'UNIVERSITÉ

PETER SCHAUFELBERGER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

JÉRÔME GUEX

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. TAX
CAS COMPLIANCE MANAGEMENT
CHARGÉ DE COURS HEC LAUSANNE

BORIS HEINZER

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FLORIAN CHAUDET

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE LA FAMILLE

ALINE BONARD

AVOCATE AU BARREAU
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

THIBAUT BLANCHARD

AVOCAT AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DE
LA CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
CHARGÉ DE COURS À L'UNIVERSITÉ

DAVID REGAMEY

AVOCAT AU BARREAU
LL.M. DROIT EUROPÉEN
ET INTERNATIONAL ÉCONOMIQUE
SPÉCIALISTE FSA DROIT DES SUCCESSIONS

MARIE-THÉRÈSE GUIGNARD

AVOCATE AU BARREAU
DOCTEUR EN DROIT
SPÉCIALISTE FSA DROIT DU TRAVAIL

FERVEL KILANI

AVOCATE AU BARREAU
BSC EN SCIENCES ET INGÉNIERIE
DE L'ENVIRONNEMENT (EPFL)

CHRISTOPHE PERRIN

AVOCAT AU BARREAU

AURÉLIEN WIEDLER

AVOCAT STAGIAIRE

LUDIVINE CALDERARI

AVOCATE STAGIAIRE

MAXIME DOLIVO

AVOCAT STAGIAIRE

LIA MEYER

AVOCATE STAGIAIRE

ANNICK ROSSIER

AVOCATE STAGIAIRE

ROMAIN VENARD

AVOCAT STAGIAIRE

Secrétariat de la Municipalité

Visa syndic: _____

Transmis à: _____ Copie à: _____

29 NOV. 2019

Pour exécution	<input type="checkbox"/>	Pour rapport	<input type="checkbox"/>
Pour information	<input type="checkbox"/>	Pour proposition	<input type="checkbox"/>
Pour examen	<input type="checkbox"/>	A classer	<input type="checkbox"/>

Recommandé

Municipalité de Paudex
Route de la Bordinette 5
Case postale 40
1094 Paudex

Lausanne, le 27 novembre 2019

Notre réf.: 25'188/BB/ck-jt

Nouveau plan général d'affectation et nouveau règlement de Paudex

Monsieur le Syndic,

Madame et Messieurs les Conseillers municipaux,

Agissant au nom de MM. et Mmes François et Ghislaine Rivier, Philippe Pasche et Jocelyne Bloch Pasche, je forme **opposition** au projet du nouveau PGA et de la réglementation concernant celui-ci.

1.- Mes mandants sont respectivement propriétaires des parcelles nos 501 et 21 du cadastre de votre Commune, situées en bordure du lac Léman. Actuellement, la partie sud de leurs propriétés est frappée par une limite des constructions résultant du plan d'extension cantonal no 1 du 29 mars 1943 traitant de l'aménagement du littoral de la Commune de Paudex. Les larges bandes de terrains concernées par les restrictions découlant de ce plan visaient à "*aménager la rive du lac en la considérant comme une continuation de la ville, de manière similaire au quai d'Ouchy et partiellement de Pully*" (rapport explicatif du projet et rapport d'aménagement selon art. 47 OAT, juin 2019, p. 7). Selon l'art. 68 RPGA, le plan d'extension partiel "*La Verrière*" du 3 décembre 1982

- 2 -

régissant ce secteur sera abrogé. Les propriétés de mes mandants seront classées, pour la partie nord, en zone d'habitation de faible densité (art. 8 du projet de RPGA), la partie sud étant en zone de verdure (art. 13 du projet de RPGA), celle-ci se substituant au plan d'extension cantonal susmentionné.

2.- Si cette zone à bâtir harmonisera le régime des parcelles nos 500 et 21 avec celles voisines, il convient encore de déterminer s'il y a vraiment un traitement équitable entre les différentes parcelles de ce secteur. Or, en plaçant une grande partie des terrains en zone de verdure, au lieu et place de la simple limite des constructions résultant du plan d'extension cantonal, la capacité constructive des parcelles en cause sera moins importante que d'autres terrains de la même zone. En effet, à teneur de l'art. 13 du projet de RPGA, la zone de verdure est une zone à constructibilité limitée destinée à assurer la préservation des valeurs paysagères. Elle ne peut accueillir que de petites constructions d'un seul niveau de 15 m² au sol, tels que des pavillons de jardin, des piscines et des aménagements en relation avec les loisirs, dont le nombre est limité à 2 par parcelle. De plus, pour les parcelles riveraines du lac, les murs séparant la zone de verdure du domaine public du côté du lac ne doivent pas dépasser 1.5 m, mais peuvent être surmontés en retrait d'une clôture ajourée et d'une haie. Les murs existants séparant cette zone de la zone d'habitation de faible densité doivent être préservés. A teneur de l'art. 22 du projet de RPGA, la surface constructible sera calculée séparément pour chacune des zones, sans tenir compte du solde de la parcelle située dans une zone autre. Dans ce contexte, l'indice d'utilisation du sol se limite à la surface située en zone d'habitation de faible densité. Certes, selon le rapport, l'indice d'utilisation du sol fixé à 0.5 constituerait une densification. Pour mes mandants, cette densification n'est pas évidente. Tout d'abord, ils subissent une restriction nettement plus importante que d'autres propriétaires qui ne sont pas frappés par la zone de verdure. Ensuite, jusqu'à présent, ils ne se trouvaient pas en zone de villas, mais dans une zone spécifique régie par un plan d'extension partiel.

3.- Il paraît à tout le moins nécessaire d'atténuer les conséquences de cette nouvelle affectation en prévoyant que le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur la partie supérieure de la parcelle est calculé en fonction de la totalité de la surface, y compris celle située en zone de verdure, puisque c'est une zone constructible (soumise à certaines restrictions quant à la typologie des constructions). Les propriétaires sont par ailleurs surpris qu'une distance de

- 3 -

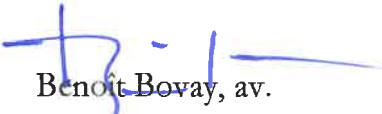
3 m soit requise entre les constructions sur la partie située en zone de faible densité et la limite de zone voisine, quand bien même on se trouve toujours sur la même propriété.

4.- Pour les propriétaires des parcelles 500 et 21, cette zone de verdure doit être réduite pour se limiter à un espace tampon entre la partie plus densément construite au sud et le lac. Il ne s'agit aucunement d'anticiper sur une éventuelle modification du cheminement public le long du lac. Celui-ci ne doit pas être élargi, comme on a eu l'occasion de le répéter à plusieurs reprises aux autorités communales. Les nuisances subies par mes mandants, non seulement en raison du passage, mais aussi de la zone d'utilité publique voisine, suffisent sans qu'il soit nécessaire d'en ajouter d'autres en élargissant un chemin qui doit rester dans sa taille raisonnable actuelle.

* * *

Je vous remercie de prendre note de cette intervention et de mon mandat. Mes mandants et moi-même sommes à disposition pour vous donner toutes explications complémentaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Conseillers municipaux, à l'assurance de mes très distingués.


Benoît Bovay, av.