

# Commune de Paudex

**Municipalité**

aménagement du territoire - bâtiments -  
urbanisme

---



Préavis n° 01 - 2021 au Conseil communal

**Plan général d'affectation (PGA) et règlement du plan  
général d'affectation (RPGA)**

## **Plan général d'affectation (PGA) et règlement du plan général d'affectation (RPGA)**

Madame la Présidente,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

### **1. Préambule**

Le Plan général d'affectation de la commune de Paudex a été établi en 1987. Il a fait l'objet d'une première révision en 1998, parallèlement à l'élaboration du Plan directeur communal. Depuis lors, diverses législations sont entrées en vigueur et d'importantes planifications ont été réalisées, au niveau régional comme au niveau cantonal.

Le territoire communal est presque entièrement affecté en zone à bâtir, et en grande partie déjà construit ou en cours de construction. Le développement récent de la commune impose une réflexion nouvelle sur les zones résidentielles. La Municipalité de Paudex a donc décidé de réviser le PGA en vigueur, afin de gérer les dernières zones constructibles et de permettre un développement en accord avec les orientations cantonales.

### **2. Objet du préavis**

Le Plan général d'affectation se compose de différentes parties :

1. Le Plan général d'affectation lui-même, qui fixe les zones d'affectation du territoire communal.
2. La Délimitation de l'aire forestière, qui permet notamment de fixer la limite des constructions à 10 m de l'aire forestière.
3. Le Plan fixant la limite des constructions.
4. Le règlement du plan général d'affectation.

Parallèlement, le Plan d'extension cantonal (PEC) n° 1 "Aménagement du littoral" de 1943, qui établissait une limite de constructions et une zone de non-bâtir au bord du lac, est abrogé. Ce Plan étant d'un niveau supérieur, il ne peut l'être directement par un plan communal et a donc fait l'objet d'une procédure d'abrogation séparée et simultanée, parallèlement à la procédure de légalisation de la révision du PGA.

### **3. Historique**

Par le préavis n° 01 - 2010, le Conseil communal a approuvé l'attribution d'un mandat d'urbaniste pour la révision du PGA et RPGA au bureau Esplanade Aménagement à Lausanne pour la somme de CHF 150'000.00.

Par le préavis n° 03 - 2014, le Conseil communal a alloué un crédit complémentaire de CHF 60'000.00 pour financer le complément d'étude du PGA et RPGA par le bureau Esplanade Aménagement.

## 4. Le projet de révision

La révision du PGA implique une redéfinition des zones en vigueur, à la fois au niveau des normes qui les régissent (gabarit, surface constructible, etc.), de leur dénomination, et de leur répartition sur le territoire communal. Il intègre, en partie ou entièrement, certains plans d'affectation existants. Les plans les plus récents sont généralement maintenus et certains plans plus anciens n'ont pas été directement intégrés au PGA lorsqu'ils présentent des spécificités qui rendraient l'opération difficile.

D'une manière générale, le PGA concrétise la stratégie communale pour le développement futur de la commune de Paudex. Parmi les problématiques principales traitées par le PGA, on peut retenir le souci d'assurer une offre supplémentaire en logements sur le territoire communal, et l'impératif d'une utilisation adéquate du territoire pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

Le PGA prévoit une densification d'une grande partie des zones de la commune de Paudex, afin de se conformer aux principes de la planification cantonale et régionale. Cela permettra l'absorption d'une partie de la forte croissance prévue pour le canton de Vaud en général, et pour l'agglomération lausannoise en particulier. Au vu de sa position, la commune de Paudex est entièrement comprise dans le périmètre compact de l'agglomération. Le calcul du potentiel de développement du Plan général d'affectation repose d'une part sur les zones à bâtir qui pourraient faire l'objet de construction à court et moyen terme et d'autre part sur les réserves latentes, à savoir le potentiel de densification diffus des parcelles moins bâties que ce que permettent les indices d'utilisation du sol définis par le PGA. Selon le bilan des réserves de zone à bâtir, la capacité d'accueil totale se monte à 1'625 habitants supplémentaires. Le potentiel de développement de la commune particulièrement élevé s'explique par l'estimation relativement ambitieuse du potentiel de densification sur laquelle se base le Canton.

En résumé, le Plan général d'affectation de la commune de Paudex vise à simplifier les nombreuses planifications actuellement en vigueur sur le territoire communal, à la fois au niveau des différentes zones, de leur réglementation, et du plan des limites de construction ainsi qu'à donner plus de liberté aux architectes.

## 5. Processus d'élaboration et de validation

L'élaboration du Plan général d'affectation de la commune de Paudex s'est faite en collaboration avec les Commissions d'urbanisme de la Municipalité et du Conseil communal.

Le projet de PGA a été déposé auprès des services cantonaux en août 2011 pour un examen préalable. Il a ensuite été modifié afin de tenir compte des remarques de l'Etat émises dans le rapport d'examen du 3 septembre 2012.

En 2012 et 2013, plusieurs séances ont permis de mettre à jour le projet de Plan général d'affectation, conformément aux demandes des services cantonaux.

Le projet révisé a finalement été présenté au Service du développement territorial le 26 mars 2014. Après une ultime phase d'adaptations, notamment liée au moratoire sur l'étendue des zones à bâtir qui suit l'entrée en vigueur de la LAT révisée, le dossier est soumis à un examen complémentaire au début décembre 2014.

---

A la suite du rapport d'examen complémentaire du 26 mai 2015, le dossier est modifié sur plusieurs points de détail, en fonction des remarques des services cantonaux. D'autre part, la validation de la version finale des cartes des dangers naturels permet de mettre à jour l'expertise du bureau d'ingénieurs CSD, ainsi que le Plan et le Règlement. Des séances de coordinations entre la commune et la DGTL (Direction Générale du Territoire et du Logement) ont eu lieu entre 2015 et 2016.

La coordination avec le projet de renaturation de la Paudèze ainsi que le volet relatif aux dangers naturels sont finalisés en avril 2016.

Le dossier est soumis à un second examen complémentaire en mai 2016. Outre quelques remarques de détail, l'examen complémentaire du 10 février 2017 demande de préciser le dimensionnement de la zone à bâtir de Paudex selon le nouveau PGA.

En 2017, le dossier est modifié conformément aux requêtes des services cantonaux puis est présenté une nouvelle fois aux Commissions d'urbanisme de la commune. A leur demande, des modifications de détail ainsi qu'un changement d'affectation des parcelles communales abritant les terrains de sport sont effectués.

La version finale du Plan est soumise à un ultime contrôle en février 2018. Le préavis cantonal est rendu le 10 octobre 2018 et les modifications finales sont apportées au dossier au début 2019. Après présentation aux Commissions d'urbanisme et validation par la Municipalité, le Plan général d'affectation peut enfin être soumis à l'enquête publique dès l'automne 2019.

Parallèlement, le projet de PGA a été présenté aux communes voisines, au Schéma directeur de l'Est Lausannois (SDEL), aux Axes Forts, aux TL et aux CFF.

Le PGA, RPGA et l'abrogation du PEC n° 1 ont été soumis à l'enquête publique du 02 novembre au 1<sup>er</sup> décembre 2019. 5 oppositions et 4 remarques ont été déposées pour le PGA et RCPGA, aucune pour l'abrogation du PEC n° 1. Tous les opposants ont été reçus dans le courant du mois de juin 2020 pour une séance de conciliation. A la suite de ces séances, aucun opposant n'a retiré son opposition.

Selon la base légale en vigueur, LATC, articles 42 et suivants, la Municipalité vous soumet à l'approbation le plan général d'affectation et son règlement, ainsi que ses propositions de réponses aux oppositions. Le Conseil statue sur les réponses aux oppositions et se prononce sur le PGA et le RPGA. En cas d'adoption, le dossier est adressé par la Municipalité à la DGTL pour approbation par le Département. Si le Conseil apporte des modifications importantes, celles-ci seront soumises à l'examen de la DGTL, puis feront l'objet d'une enquête complémentaire. Le Département se prononce dans un délai de 3 mois dès la communication du dossier complet. Simultanément à la notification de sa décision d'approbation, le département notifie à chaque opposant la décision communale sur son opposition, décision contre laquelle un recours peut être adressé à la Cour de droit administratif et public (CDAP). En l'absence de recours, le Département met en vigueur le PGA et le RPGA. En cas de recours, la mise en vigueur n'est possible qu'après et selon la décision définitive et exécutoire de la CDAP.

## 6. Oppositions

Durant la mise à l'enquête, 5 oppositions et 4 remarques ont été déposées. Les courriers des opposants sont annexés au présent préavis et la Municipalité vous propose les réponses aux oppositions ci-après.

### 6.1. Opposition de M. Jean Jaekle du 26 novembre 2019 - courrier joint et numéroté en 6.1

La Municipalité propose la réponse suivante :

*Nous nous référons à notre séance de conciliation du 23 juin 2020. Nous reprenons ci-après les points de votre opposition et apportons les réponses de la Municipalité :*

- *Distance entre bâtiments*  
*Afin d'assurer le maximum d'espace entre le bâti, il est décidé de conserver la distance aux limites de 6 m, telle que déjà prévue dans le règlement actuel.*
- *Longueur maximale et ordre des bâtiments*  
*Il est décidé de conserver la longueur maximale de 24 m afin de créer une certaine protection du paysage en limitant les constructions trop massives ou trop denses aux abords du lac.*
- *Indice d'utilisation du sol*  
*Il est décidé de maintenir l'IUS à 0.5, ceci pour répondre à la demande de densification en zone d'agglomération tout en préservant les espaces verts et le paysage aux abords des rives.*  
*En ce qui concerne l'encouragement de construction d'immeuble Minergie, l'isolation peut être dans l'emprise des distances aux limites en cas de rénovation. Dans le cas d'une nouvelle construction, il y a un bonus de surface qui compense l'épaisseur d'isolation et le bâtiment doit s'inscrire dans les limites de construction.*
- *Matériaux de couverture du toit*  
*Les installations solaires sont encouragées.*  
*Un revêtement solaire en façade ou une toiture solaire ferait l'objet d'une demande de permis de construire. L'utilisation des énergies renouvelables est un critère important dans une pesée des intérêts.*
- *Stationnement*  
*La commune se réfère aux normes VSS pour le calcul des places de stationnement. Lors de chaque demande de permis de construire, la situation est analysée en fonction du projet.*

*Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu et a décidé de lever votre opposition.*

## 6.2. Opposition de MM. et Mmes François et Ghislaine Rivier, Philippe Pasche et Jocelyne Bloch Pasche du 27 novembre 2019 - courrier joint et numéroté en 6.2

La Municipalité propose la réponse suivante :

*Nous nous référons à notre séance de conciliation du 30 juin 2020. Nous reprenons ci-après les points de votre opposition et apportons les réponses de la Municipalité :*

### 1. et 2. Abrogation du PEC et mise en vigueur d'une zone de verdure

*La nouvelle Zone de verdure remplace simplement une "Zone régie par le PEC 1", qui était inconstructible et n'offrait aucun droit à bâtir. De fait, la nouvelle zone change essentiellement le nom de l'affectation mais n'en change pas la nature.*

*Le PEC établit une zone de non-bâtir qui a été reprise explicitement dans le Plan des zones en vigueur. Il n'y a légalement et réglementairement pas de possibilité de revendiquer un droit à bâtir sur la zone du PEC.*

*De plus, la pratique cantonale actuelle tend à requérir un Espace réservé aux eaux couvrant une bande de 15 m le long de la rive du lac; en secteur urbain, cet espace s'accompagne d'une Zone de verdure.*

*Le nouveau PGA alloue un indice d'utilisation du sol de 0.5 aux deux parcelles; ainsi, la parcelle n° 21 peut réaliser 481 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher brutes et la parcelle n° 501 470 m<sup>2</sup>, réalisables partout dans la zone, du moment que les 6 m de distance aux limites de parcelles sont respectés. Le PPA "A la Verrière I" définissait des périmètres de construction bien précis pour chaque parcelle et fixait leur surface au sol maximale – 156 m<sup>2</sup> pour chacune des deux parcelles. Le nouveau PGA offre donc des surfaces de plancher supérieures à celles qu'offrait le PPA et ne péjore pas la situation des parcelles concernées.*

### 3. Prise en considération de l'entier de la parcelle pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol

*La Zone de verdure n'est pas une aire inconstructible qui se superpose à une zone à bâtir sous-jacente, auquel cas les droits à bâtir porteraient en effet sur toute la parcelle; il y a bien deux zones distinctes (zone d'habitation et zone de verdure) avec des règles et des droits distincts s'appliquant sur leurs parties respectives des parcelles concernées.*

*En outre, il n'est plus toléré, ni par le Canton, ni par les tribunaux, de comptabiliser les zones de verdure dans les calculs de droit à bâtir des zones d'habitation voisines.*

*Le maintien d'une distance aux limites de 3 m à la zone de verdure vise à la préservation de la typologie du terrain et du muret.*

### 4. Élargissement du chemin piéton le long du lac

*La bande d'utilité publique de 3 m au sud des parcelles a été conservée, étant donné qu'elle figurait déjà sur le PPA A la Verrière I.*

*Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu et a décidé de lever votre opposition.*

### 6.3. Opposition de Mmes Monique Borboën Abrams et Danièle Pagotto du 28 novembre 2019 - courrier joint et numéroté en 6.3

La Municipalité propose la réponse suivante :

*Nous nous référons à notre séance de conciliation du 16 juin 2020 et à notre courrier du 18 juin 2020, dans lequel nous avons repris l'ensemble des points de discussion de votre opposition. Nous apportons, ci-après, les réponses de la Municipalité :*

*Nous avons démontré la possible réalisation de l'obligation de construire sur la parcelle 57, soit :*

- Surface de la parcelle 886 m<sup>2</sup>*
- Surface de plancher possible 443 m<sup>2</sup> ou 355 m<sup>2</sup> à 80% (minimum obligatoire)*
- Tenant compte des distances aux limites de 6 mètres et de la possibilité de réaliser 2 étages + 1 niveau utile réduit, dont la surface ne peut dépasser les 3/5 du niveau utile courant, soit 2.6 étages, les gabarits pourraient être de :  
8.5 m de largeur x 20 m de longueur pour 443 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
ou 8.5 m de largeur x 16 m de longueur pour 355 m<sup>2</sup> de surface de plancher*

*A titre de comparaison, la parcelle 27 de 2'000 m<sup>2</sup> comprend deux bâtiments de 157.40 m<sup>2</sup> au sol (18.85 m de longueur x 8.35 m de largeur) de 2 étages habitables + combles.*

*En ce qui concerne les parcelles 257 et 524, celles-ci font partie intégrante du plan partiel d'affectation A la Verrière approuvé en 2003. Elles sont en zone de verdure qui est caractérisée par l'interdiction de bâtir. La Municipalité ne peut pas garantir à terme la non constructibilité de ces parcelles, toutefois le couloir de verdure qui va jusqu'au lac est intéressant pour la commune. Un éventuel changement de plan de quartier devrait être soumis à l'enquête publique puis à l'accord du Conseil communal.*

*Quant à la parcelle 61, la Municipalité souhaite pour le moment se laisser la possibilité de construire dans le futur un bâtiment qui pourrait profiter à tous, les possibilités d'extension actuelles étant très faibles. Il n'y a toutefois pas de projet sur cette parcelle pour le moment et la Municipalité est consciente de l'importance de conserver des zones vertes sur la commune. Là aussi, rien ne pourra être entrepris sans l'accord du Conseil communal.*

*Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu et a décidé de lever votre opposition.*

#### **6.4. Opposition de Mmes Schmidt Maillet Catherine, Tellier Martine et M. Bartholoméo Patrick du 28 novembre 2019 - courrier joint et numéroté en 6.4**

La Municipalité propose la réponse suivante :

*Nous nous référons à notre séance de conciliation du 23 juin 2020 et à votre courrier du 24 juin 2020. Nous vous confirmons que le règlement communal a été complété à son article 65 « règlement des taxes ». En voici un extrait :*

##### **Art. 65 REGLEMENT DES TAXES**

- 1 La Municipalité édicte un règlement des taxes qui sont dues en contrepartie des prestations assumées par la commune. Ce règlement fait l'objet d'une adoption par le Conseil communal et d'une approbation par le Département cantonal compétent.**
- 2 Des taxes peuvent notamment être introduites lorsque les surfaces de jeu ou les places de stationnement requises par le présent Règlement ne peuvent être réalisées, entièrement ou partiellement, et que la Municipalité exonère les propriétaires de cette obligation.**

*Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu et a décidé de lever votre opposition.*



## 6.5. Opposition de M. William Baer, Mme Florence Schmitz, Mme Françoise Adam, M. Michel Adam et M. Nicolas Paschoud du 02 décembre 2019 - courrier joint et numéroté en 6.5

La Municipalité propose la réponse suivante :

*Nous nous référons à notre séance de conciliation du 30 juin 2020. Nous reprenons ci-après les points de votre opposition et apportons les réponses de la Municipalité :*

### 1. Abrogation du PEC et mise en vigueur d'une zone de verdure

*Le nouveau PGA ne péjore pas la situation de ces 4 parcelles. En effet, la nouvelle Zone de verdure remplace simplement une "Zone régie par le PEC 1", qui était inconstructible et n'offrait aucun droit à bâtir. De fait, la nouvelle zone change essentiellement le nom de l'affectation mais n'en change pas la nature. On relèvera aussi que l'étendue de la Zone de verdure sur les parcelles n° 49 et 50 est, en fait, légèrement inférieure à celle de la précédente Zone régie par le PEC 1.*

*Le PEC établit une zone de non-bâtir qui a été reprise explicitement dans le Plan des zones en vigueur. Il n'y a légalement et règlementairement pas de possibilité de revendiquer un droit à bâtir sur la zone du PEC.*

*De plus, la pratique cantonale actuelle tend à requérir un Espace réservé aux eaux couvrant une bande de 15 m le long de la rive du lac; en secteur urbain, cet espace s'accompagne d'une Zone de verdure.*

*Quant au PPA "A la Verrière II", il ne comprend certes pas de zone de verdure mais sera touché par une telle mesure s'il est révisé.*

### 2. et 3. Prise en considération de l'entier de la parcelle pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol

*La Zone de verdure n'est pas une aire inconstructible qui se superpose à une zone à bâtir sous-jacente, auquel cas les droits à bâtir porteraient en effet sur toute la parcelle; il y a bien deux zones distinctes (zone d'habitation et zone de verdure) avec des règles et des droits distincts s'appliquant sur leurs parties respectives des parcelles concernées. En outre, il n'est plus toléré, ni par le Canton, ni par les tribunaux, de comptabiliser les zones de verdure dans les calculs de droit à bâtir des zones d'habitation voisines.*

*Le maintien d'une distance aux limites de 3 m à la zone de verdure vise à la préservation de la typologie du terrain et du muret.*

*Au vu de ce qui précède, la Municipalité considère avoir répondu et a décidé de lever votre opposition.*

## 9. Conclusions

Vu ce qui précède, nous vous prions, Madame la Présidente, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

### Le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 08 mars 2021,
- vu le préavis municipal n° 01 - 2021 du 08.09.2020,
- vu/ouï le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- vu/ouï le rapport de la Commission des finances,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

### d é c i d e

1. d'adopter le Plan général d'affectation (PGA), comprenant la délimitation de l'aire forestière, les limites des constructions, et son règlement (RPGA) modifié selon le chapitre 7,
2. de soumettre le dossier complet du Plan général d'affectation et son règlement à l'approbation du Département du territoire et de l'environnement du Canton de Vaud et lui proposer d'écarter les oppositions,
3. d'adopter, en faisant siennes, les propositions de réponses de la Municipalité aux oppositions déposées durant l'enquête publique précitée,
4. de donner tous pouvoirs à la Municipalité pour plaider, signer toute convention, transiger, compromettre devant toute instance, dans le cadre de tout litige consécutif à l'adoption du Plan général d'affectation et de son Règlement,
5. d'allouer à la Municipalité un crédit de CHF 80'000.00 pour financer la fin des travaux du PGA, de prélever cette somme sur les disponibilités de la bourse communale et d'amortir cet investissement sur 10 ans au plus et ce dès la première année.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale



Farhad Kehtari



Delphine Gerber

**Approuvé** par la Municipalité dans sa séance du 08.09.2020  
**Délégué municipal** Jean-François Spring, Municipal,  
aménagement du territoire - bâtiments - urbanisme.  
**Annexes** Plan général d'affectation  
Règlement du plan général d'affectation  
Délimitation de l'aire forestière  
Plan fixant la limite des constructions  
5 oppositions numérotées

## **7. Modification du RPGA**

Afin d'éviter un flou juridique et de répondre à l'opposition 6.4, la Municipalité propose d'ajouter à l'article 65, un alinéa 2 soit :

- 2 Des taxes peuvent notamment être introduites lorsque les surfaces de jeu ou les places de stationnement requises par le présent Règlement ne peuvent être réalisées, entièrement ou partiellement, et que la Municipalité exonère les propriétaires de cette obligation.*

## **8. Financement de la fin du processus**

Le crédit initial de CHF 150'000.00 accordé en 2010 et le complément de CHF 60'000.00 accordé en 2014 ont été épuisés en 2016 déjà. Il est nécessaire de prévoir un crédit supplémentaire de CHF 80'000.00, dont CHF 45'000.00 ont déjà été engagés, pour financer la fin des travaux jusqu'à la mise en application du PGA.

Au cas où une enquête complémentaire s'avérerait inévitable, ou que des recours doivent être traités suite à la levée des oppositions, il pourrait être nécessaire de revoir ce montant.