

Accessibilité des parcelles

Charte d'aménagement

Version 1.0
05.05.2026

Problématique

La densification de la commune, initiée par la mise en vigueur du plan d'affectation communal (PACom) à fin 2024, impose une requalification des accès à certaines parcelles, notamment celle qui ne se trouvent pas en bordure immédiate du domaine public.

Les chemins d'accès doivent parfois être adaptés lorsqu'un immeuble prend la place d'une villa. Plus d'utilisateurs, avec différents modes de transport, vont alors utiliser simultanément un même accès.

Il doit être possible de rejoindre facilement et en sécurité le centre du village ou les arrêts de transports publics depuis la nouvelle construction, quel que soit le mode de déplacement choisi.

Nos principes

- Garantir la sécurité de tous les usagers et leur accès confortable au domaine public
- Faire cohabiter les différents modes de circulation (voitures, deux-roues motorisés, vélos, piétons, personnes à mobilité réduite, livraisons, ramassage poubelles, services de secours) dans un espace qui n'est pas extensible à l'infini.
- En cas de parcelle non contigüe au domaine public, la question de l'accès et des servitudes à adapter ou à créer doit être réglée **avant** de pouvoir envisager une densification de la parcelle.
- Les nouvelles constructions sur des parcelles en bordure du domaine public ne doivent pas bloquer la densification future de parcelles plus éloignées du domaine public.
- Faute d'un accès qualitatif suffisant, le permis de construire pourra être refusé.

Parcelles situées en bordure de domaine public

Le domaine public (DP) est l'ensemble des voies de circulation situées à l'extérieur des parcelles privées. Dans le schéma ci-dessous, on y trouve le DP19 et le DP20.

Une parcelle située en bordure directe du domaine public (ici la parcelle 139) doit veiller, en cas de nouvelle construction, à ne pas bloquer l'accès à ceux qui auraient besoin de traverser cette parcelle pour rejoindre le domaine public (ici par exemple notamment les parcelles 140, 145, 142).

Cela peut induire des limitations plus restrictives que celles qui sont purement définies dans le PACom (par exemple, distance aux limites, visibilité au carrefour, ...).



Parcelles non situées en bordure de domaine public

Construire sur une parcelle non située en bordure du domaine public (DP) implique de devoir traverser d'autres parcelles privées. Ce cas est généralement réglé par des servitudes de passage à pied et pour tous véhicules en faveur de la parcelle concernée. Les chemins d'accès sont généralement dimensionnés par rapport à l'usage historique des parcelles (petites villas individuelles) et avec une visibilité pas toujours optimale. Ils ne sont plus forcément adaptés en cas de densification.



Ainsi, dans l'exemple de la parcelle 526 ci-dessus, il est nécessaire de traverser les parcelles 148, 149, 150 et 151 pour rejoindre le domaine public (route de la Bernadaz).

En cas de construction nouvelle (densification) sur la parcelle 526, il conviendra de s'assurer que le passage est suffisant et sécurisé pour le nouvel usage accru et pour tous les types de mobilité actuels (voitures, deux-roues motorisés, vélos, piétons, mobilité réduite, enfants, livraisons, ramassage des déchets, services de secours).

Très souvent, la servitude existante doit être étendue ou redéfinie pour correspondre à ce nouvel usage.

Exceptions

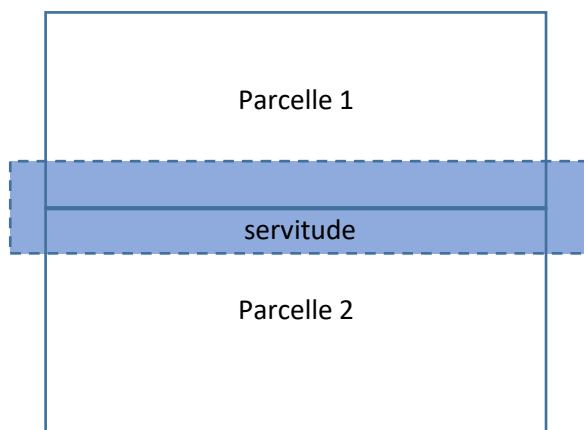
Certaines parcelles se trouvent bien en bordure d'une parcelle de domaine public. Toutefois, la partie existante du domaine public n'est pas aménagée de manière suffisante pour tenir compte d'une forte augmentation de circulation. C'est par exemple le cas des voies suivantes :

- Chemin de la Paudèze
- Chemin des Peupliers

Dans ces cas, il conviendra d'appliquer par analogie les règles applicables aux parcelles non situées en bordure du domaine public.

Principe de création de servitude

En principe, une servitude de passage devrait être créée de manière symétrique, de part et d'autre de la limite de parcelles. Ainsi, chaque parcelle contribue de manière équitable au passage nécessaire.



Des exceptions sont possibles dans certains cas

- Topographie défavorable : en fonction du relief du terrain ou de sa géologie.
- Pour respecter la loi sur la protection du patrimoine naturel et paysager (LPrPNP), en présence d'arbres à préserver
- Aménagements existants sur une des parcelles (constructions existantes, piscine, ...)

Déroulement temporel :

- Le permis de construire ne pourra être délivré qu'une fois la servitude finale inscrite au registre foncier.
- Un accord de principe signé entre les différents propriétaires est à produire au moment de la demande de mise à l'enquête. Le plan des nouvelles servitudes prévues est à produire dans le cadre de la mise à l'enquête

Contraintes sur les voies d'accès

A priori, une voie d'accès devrait permettre le croisement de deux voitures (largeur 5 m), sauf s'il existe une visibilité suffisante et des possibilités de croisement judicieuses. Dans ce cas, le constructeur est prié de démontrer la pertinence de son choix.

D'autres règles peuvent encore s'ajouter

- Loi sur les routes, pour l'interface avec le domaine public, notamment les routes cantonales
- Contraintes de visibilité au débouché sur le domaine public
- Rayon de raccordement au débouché
- Pente maximale
- Gestion des eaux de surface

Le constructeur est tenu d'assurer la conformité aux différentes règles qui s'appliquent.

Réflexions élargies

En cas de nouvelle construction, qui impliquerait un nombre d'utilisateurs plus important, il est également nécessaire d'examiner les contraintes plus loin sur le domaine public, en dehors du cadre strict de la parcelle concernée ou de l'éventuelle servitude de passage.

En effet, des adaptations peuvent être nécessaires sur d'autres infrastructures communales pour répondre à l'objectif de rejoindre en toute sécurité le centre du village ou les arrêts de transports publics. Parmi les points à considérer on peut citer de manière non exhaustive :

- Création ou adaptation de trottoirs en raison de la fréquentation accrue
- Carrefours à revoir, programmation des feux
- Traversées piétonnes à sécuriser

Pour ces différents points, le constructeur est prié de prendre contact avec la commune (technique@paudex.ch) pour trouver de cas en cas la solution la mieux adaptée.

Questions à se poser en cas de projet

Est-ce que l'accès à ma parcelle doit passer à travers d'autres parcelles ?

- Comment garantir un accès sécurisé pour tous les modes de transport
- Des servitudes suffisantes existent-elles déjà ?
- Y a-t-il un besoin d'adapter les servitudes existantes ? Si oui, aller en discuter avec les propriétaires concernés

Est-ce que, en cas de densification future, d'autres parcelles devraient passer sur la mienne pour rejoindre le domaine public ?

- Quelle place faut-il leur réserver pour un accès sécurisé au domaine public ?
- Est-ce que mes aménagements préservent ces possibilités pour le futur ?

Document validé par la commission d'urbanisme le 23.04.2026

Document validé par la Municipalité le 05.05.2026

Historique

Version	Date	Commentaires
1.0	05.05.2026	Version initiale