



COMMUNE DE PAUDEX  
**Municipalité**  
Urbanisme et bâtiments

---

Préavis n° 07 - 2010  
au Conseil communal

**Plan de quartier "Les Côtes St-Maire"**

**Adoption du plan et de son règlement**

26 avril 2010

## **Plan de quartier "Les Côtes St-Maire"**

### **Adoption du plan et de son règlement**

Monsieur le Président,  
Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux,

## **1. Objet du préavis**

### **1.1 Préambule**

Les Côtes St-Maire sont bien connues des habitants de Paudex. En effet, situé au Nord de la route du Simplon, ce secteur est encore peu urbanisé. La vigne, dont on tire d'excellents crûs, a été préservée et continuera de l'être, grâce à l'achat par la Commune d'un terrain dévolu à l'habitation entre 1982 et 1985.

Le secteur des Côtes St-Maire est un secteur à plan spécial, conformément au plan des zones de 1988 et à son règlement toiletté en 1998. Ce dernier ne définit pas la mesure d'utilisation du sol pour ce secteur. D'après la jurisprudence actuelle on peut l'assimiler à une zone intermédiaire.

Le Service du Développement Territorial (SDT) a estimé que le secteur des Côtes St-Maire répond aux orientations cantonales en matière d'urbanisation. En effet, ce dernier est compris dans des territoires largement bâtis et est aisément desservi par les transports publics, il peut donc être affecté.

Le plan directeur communal définit et expose les perspectives et la volonté de développement tandis que l'aperçu de l'état d'équipement renseigne sur les disponibilités foncières de la Commune.

Le secteur des Côtes St-Maire représente à l'heure actuelle la plus vaste étendue de terrain constructible sur la Commune. Le plan directeur cantonal, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2008, vise les objectifs suivants :

- favoriser une urbanisation alliant densité et qualité,
- aménager un réseau d'espaces verts à l'échelon de l'agglomération,
- définir un seuil de 100 emplois et habitants à l'hectare pour un secteur constructible compris dans l'agglomération compacte.

Avec la volonté cantonale d'utilisation judicieuse du sol dans le périmètre de l'agglomération compacte, l'indice d'utilisation de référence est de 0,6.

## 1.2 Historique

Le secteur des Côtes St-Maire a été considéré comme constructible depuis l'entrée en vigueur du plan des zones et du règlement du plan d'extension en 1964. Le potentiel constructible de l'époque avait été évalué à 11'000 m<sup>2</sup> de surface brute de plancher (SBP), urbanisant le versant Nord de la route cantonale en véritable front urbain, le vignoble aurait ainsi disparu. La surface actuelle des terrains à considérer est de 17'000 m<sup>2</sup> environ.

**Année 1982 :** Un plan d'extension partiel est étudié par le bureau GEA, urbaniste conseil de la Commune. Le plan prévoyait le maintien du vignoble dans la partie Ouest du site, conservait en l'état les constructions existantes les plus importantes et projetait de construire, dans la partie supérieure non occupée, des bâtiments représentant environ 3'800 m<sup>2</sup> de surface SBP. Ce plan n'a pas été finalisé et le secteur fut colloqué en secteur à plan spécial dans le plan de zone de 1987.

**Année 1997 :** Le plan directeur communal, toujours en vigueur, propose pour une partie du secteur le maintien en vignoble et pour une autre le développement de l'habitat de faible ou moyenne densité. La concrétisation de ce plan impliquait une diminution plus importante du potentiel constructible du terrain. Cette partie du plan directeur communal est alors devenue caduque, la Municipalité souhaitant suivre les orientations cantonales allant dans le sens d'une optimisation de l'utilisation du sol.

**Année 2004 :** Le bureau Esplanade aménagement S.A. à Lausanne, après une demande d'offre sur invitation, est choisi pour la poursuite de l'étude du plan de quartier.

**Année 2005 :** Une notice préliminaire est acceptée par les propriétaires dont la Commune. En effet, l'analyse a permis de démontrer que la Commune avait des droits à bâtir sur les parcelles qu'elle possédait, quand bien même ces dernières étaient plantées en vigne ! Une démarche foncière, selon la méthode des conventions, est proposée.

**Année 2006 :** Un avant-projet d'implantation et de règlement ainsi qu'un rapport OAT (Ordonnance sur l'Aménagement du Territoire) sont étudiés par le bureau Esplanade aménagement S.A.

**Janvier 2007 :** Le dossier comprenant le plan, le règlement et le rapport OAT est déposé au Canton pour l'examen préalable.

**Juin 2007 :** Réponse des services cantonaux permettant la poursuite de l'étude.

**Octobre 2007 :** Le dossier est déposé au Canton pour un examen complémentaire.

**Décembre 2007 :** Réponse des services cantonaux permettant de mettre au point le dossier d'enquête publique. Le Service du développement territorial rappelle qu'il s'agira de désaffecter et transférer le Domaine Public (DP) au chapitre privé de la Commune et d'inscrire des servitudes de passage à pied dans la liaison verticale Nord Sud prévue dans le plan. Ces actes seront réalisés à l'issue de l'approbation du plan par votre Conseil.

**Janvier 2008 :** Un projet de convention entre propriétaires est étudié. Attribution des surfaces de parcelles selon le nouvel état. Présentation du plan de quartier à la Commission d'urbanisme.

---

**Juin 2008** : Présentation du plan de quartier à la population.

**Septembre 2008** : Sur la base de certaines remarques (hauteur des constructions), le projet de plan de quartier est réexaminé par le bureau Esplanade aménagement S.A. En parallèle, les conventions et attributions des surfaces de parcelles selon le nouvel état sont établies. Une réflexion sur les avant-projets d'équipements et les études des aménagements communs est entreprise. La prise en compte de la parcelle 105 et les négociations avec les propriétaires de cette dernière sont mises en exergue.

**Septembre 2009** : Mise à l'enquête publique du plan de quartier et de son règlement.

**Octobre 2009** : Traitement d'une seule opposition émise par les TL en relation avec le Schéma Directeur de l'Est Lausannois (SDEL).

**Novembre 2009 - février 2010** : Séances avec le Service de Développement Territorial (SDT) pour trouver une solution à l'emprise demandée par les TL pour l'espace rue et négociations pour le retrait de l'opposition. Opposition retirée le 20 avril 2010.

## **2. Objectifs de planification**

Paudex est considéré comme un village urbanisé d'intérêt local selon l'Inventaire des Objets à Sauvegarder (ISOS). La qualité paysagère des Côtes St-Maire y est mentionnée.

Le rachat par la Commune de trois parcelles viticoles traduit bien la volonté communale de maintenir une césure verte tout en sauvegardant l'intérêt financier par le report du potentiel constructible du terrain.

Les objectifs prioritaires d'aménagement du quartier sont les suivants :

- proposer une offre diversifiée en matière de logement et de locaux d'activités,
- garantir la qualité de l'habitat par une disposition adéquate des constructions,
- renforcer le caractère urbain de la route du Simplon,
- aménager une aire commune afin de créer un lieu de détente,
- préserver les parties Ouest et supérieure du coteau,
- assurer les liaisons du quartier au réseau communal des chemins.

## **3. Plan de quartier « Les Côtes St-Maire »**

### **3.1 Aménagements**

Le concept du plan directeur communal a été modifié dans le sens d'une continuité du bâti le long de la route du Simplon et d'un vignoble étendu sur toute la partie supérieure du site. En raison des difficultés d'accès sur la partie supérieure de celui-ci, le parti d'aménagement adopté fut l'édification de quatre immeubles dans la partie inférieure du secteur bordant la route du Simplon, chaque groupe de deux étant relié par des constructions basses afin de limiter l'impact des volumes. Ce parti cohérent permet de renforcer le caractère d'immeubles collectifs que l'on retrouve déjà à l'entrée Est de Paudex.

---

La surface brute de plancher utile se répartit en 8'000 m<sup>2</sup> environ de surfaces de logements et 2'230 m<sup>2</sup> en surfaces d'activités. Le nombre de logements projeté est de l'ordre de 80 induisant une population nouvelle de 180 à 200 habitants.

Sur l'ensemble du secteur, en tenant compte de la zone de protection recouvrant le vignoble, l'indice d'utilisation du sol est de 0,6. Il permet d'atteindre l'objectif de population et d'emploi dans le périmètre de l'agglomération compacte.

Les constructions pourront être réalisées par étapes. L'organisation du parking, avec une seule entrée, permettra également de construire les immeubles les uns après les autres.

### **3.2. Voie d'accès, de desserte et voie de service**

La route de la Bernadaz, qui aurait pu être utilisée comme desserte du quartier, n'a plus le rôle de route de distribution. Les accès seront connectés directement depuis la route du Simplon. Une simple desserte de service, pour l'exploitation de la vigne, urgences, pompiers et collecte des déchets, est prévue au Nord des habitations.

La route du Simplon a un gabarit de 11 mètres, y compris les deux trottoirs. Elle sera élargie à 19 mètres, afin de créer un espace piétonnier et permettra d'accéder au site et de répondre aux demandes du Canton pour la création de l'axe fort des transports publics. A la demande de ce dernier, un arrangement a été cherché avec les propriétaires afin de pouvoir créer, si nécessaire à terme, le trottoir dans la partie occupée au rez-de-chaussée des nouveaux immeubles, ces derniers étant construits en encorbellement.

### **3.3. Cheminements piétonniers**

La liaison piétonne communale Nord-Sud, traversant le secteur des Côtes St-Maire, est intégrée à la proposition urbanistique en tant que liaison piétonne principale. La liaison Est-Ouest, à mi-pente, est aménagée pour les habitants du quartier et utilise en grande partie la voie de service.

### **3.4. Aménagement de l'espace rue**

L'accès unique depuis la route du Simplon au centre du secteur permet la mise en place d'une arborisation et de quelques places de parc. Son espace est suffisant pour accueillir à terme, une voie de bus en site propre et une voie pour les cyclistes. A l'Est un accès secondaire permet l'accessibilité aux habitations individuelles existantes et futures.

### **3.5. Transports publics**

Le secteur des Côtes St-Maire est idéalement placé aux abords du réseau des transports. La création d'une ligne de bus en site propre rendra l'accessibilité au centre de Lausanne plus attractive.

### **3.6 Démarche foncière**

Le plan de quartier est accompagné d'un remaniement parcellaire à l'amiable. Le projet foncier se base sur l'hypothèse que les constructions actuelles édifiées sur les parcelles seront démolies lors de la réalisation du plan de quartier. L'évaluation des parcelles en relation avec le projet urbanistique a permis de déterminer quelle part de surface brute de plancher habitable chaque propriétaire était en droit d'obtenir définissant le nouvel état. La Commune est directement intéressée par ce remaniement. Des droits à bâtir lui ont été conférés dans le cadre des attributions de surfaces étant elle-même propriétaire d'une partie des vignes en zone constructible. Le projet foncier résulte des vœux exprimés par les propriétaires. Il prend en compte la volonté de ces derniers de conserver le terrain viticole dans la zone de protection. De même, le vœu des propriétaires souhaitant conserver leur parcelle et les constructions actuelles au-delà de l'entrée en vigueur du plan a été entendu.

### **3.7 Participation de la Commune au développement du plan de quartier**

La Commune possède des parcelles comprises dans les deux groupes de constructions, ce qui lui permettra de participer au développement dès que l'un ou l'autre des propriétaires, de part et d'autre de l'accès principal, souhaitera construire.

L'intégration de la Commune dans le développement des constructions pourra s'envisager de différentes manières, soit sous forme de réserve de surfaces de logements dans un des bâtiments, voire la création dans l'entité nouvellement construite de surfaces de logements destinées aux personnes âgées ou à d'autres destinations à caractère social.

### **3.8 Equipements à réaliser en commun**

Bien que la convention d'équipements ne soit pas soumise à l'aval de votre Conseil, il est intéressant de noter plusieurs éléments entrant dans l'organisation même du plan de quartier :

- voie de service au nord des immeubles projetés,
- accès central au parking et aux branchements des circulations piétons,
- liaison publique verticale avec les hauts de la Commune y compris la modification du passage inférieur piétons existant sous la route du Simplon,
- aire des aménagements communs à l'arrière des immeubles projetés.

Les frais se répartiront au prorata des surfaces de plancher habitables. La Commune, en sa qualité d'autorité politique, procédera six mois avant le début des travaux à un premier appel de fonds auprès des différents propriétaires.

L'aménagement de l'espace public cédé à la Commune le long de la route du Simplon est à charge de cette dernière.

### **3.9 Equipements privés**

Les raccordements aux différents services (eaux usées, eaux claires, défense incendie, électricité, téléphone, teleréseau et gaz) pourront se faire de manière indépendante quel que soit le lot qui débute.

#### 4. Conclusions

Le plan de quartier des Côtes St-Maire est l'un des derniers maillons de développement de l'habitat dans notre Commune avec le Vallon de la Paudèze.

Maintes fois convoitée, cette portion du territoire a trouvé, grâce à un consensus entre propriétaires et la Commune, la possibilité de devenir un élément important de notre vie villageoise à proximité des transports publics et du centre ville. L'augmentation de 180 à 200 nouveaux habitants dans notre Commune va nous permettre d'offrir un habitat de qualité dans un environnement souvent envié.

Vu ce qui précède, nous vous proposons, Monsieur le Président, Mesdames et Messieurs les Conseillères et Conseillers communaux, de bien vouloir prendre les décisions suivantes :

#### Le Conseil communal de Paudex

- dans sa séance du 21 juin 2010,
- vu le préavis n° 07 – 2010 de la Municipalité du 26 avril 2010,
- ouï le rapport de la Commission ad hoc désignée pour examiner cet objet,
- considérant que ledit objet a été porté à l'ordre du jour,

#### d é c i d e

1. d'adopter le plan de quartier des Côtes St-Maire,
2. d'adopter le règlement du plan de quartier et ses annexes (rapport OAT).

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic

La Secrétaire municipale

Serge Voruz

Ariane Bonard

Adopté en séance de Municipalité le 26 avril 2010

Délégué: M. Alain Meystre, Municipal de l'Urbanisme et des Bâtiments

Annexes : - Annexe I  
- Plans et coupes du plan de quartier  
- Règlement du plan de quartier

## **Annexe I**

### **Rappel des principes fondamentaux du plan directeur cantonal**

- Localiser l'urbanisation dans les centres
- Développer une mobilité multimodale
- Protéger l'homme et l'environnement contre les risques et les dangers
- Stimuler la construction de quartiers attractifs
- Faciliter l'accueil des entreprises et soutenir le tissu économique existant
- Valoriser le patrimoine naturel
- Mettre en réseau les sites favorables à la biodiversité
- Assurer une gestion durable du territoire
- Favoriser les ressources renouvelables et indigènes
- Développer le Projet d'Agglomération Lausanne Morges (PALM)